

GEMEINDEENTWICKLUNGSPLAN NACKENHEIM AM RHEIN

KONZEPT 2021

Titelblatt
Inhaltsverzeichnis
Impressum
Gemeindekarte (Grenzen)

A Bestandsaufnahme
1 Lage im Raum
1.1 Topografische Lage
1.2 Landschaftliche Lage
1.3 Regionale Lage
1.4 Klimatische Lage
1.5 Funktion der Gemeinde
1.6 Emission und Immission
2 Geschichtliche Entwicklung
3 Bevölkerung
4 Nutzung
5 Verkehr
5.1 Individualverkehr
5.2 Öffentlicher Nahverkehr
5.3 Geh- und Wanderwege
5.4 Schiffahrt
6 Straßenräume und Fassaden
7 Gebäudestruktur und Grün

B Analyse und Bewertung

1 Lage in der Landschaft
2 Funktion der Gemeinde
3 Siedlungsstruktur und -entwicklung
4 Nutzung
4.1 Gesamtnutzungsbild
4.2 Nutzungen im bewohnten Bereich
4.3 Versorgung und Dienstleistung
4.4 Gemeindebedarfseinrichtungen
4.5 Gewerbe
5 Bausubstanz
6 Gebäudestrukturen und Flächen
7 Verkehrssituation

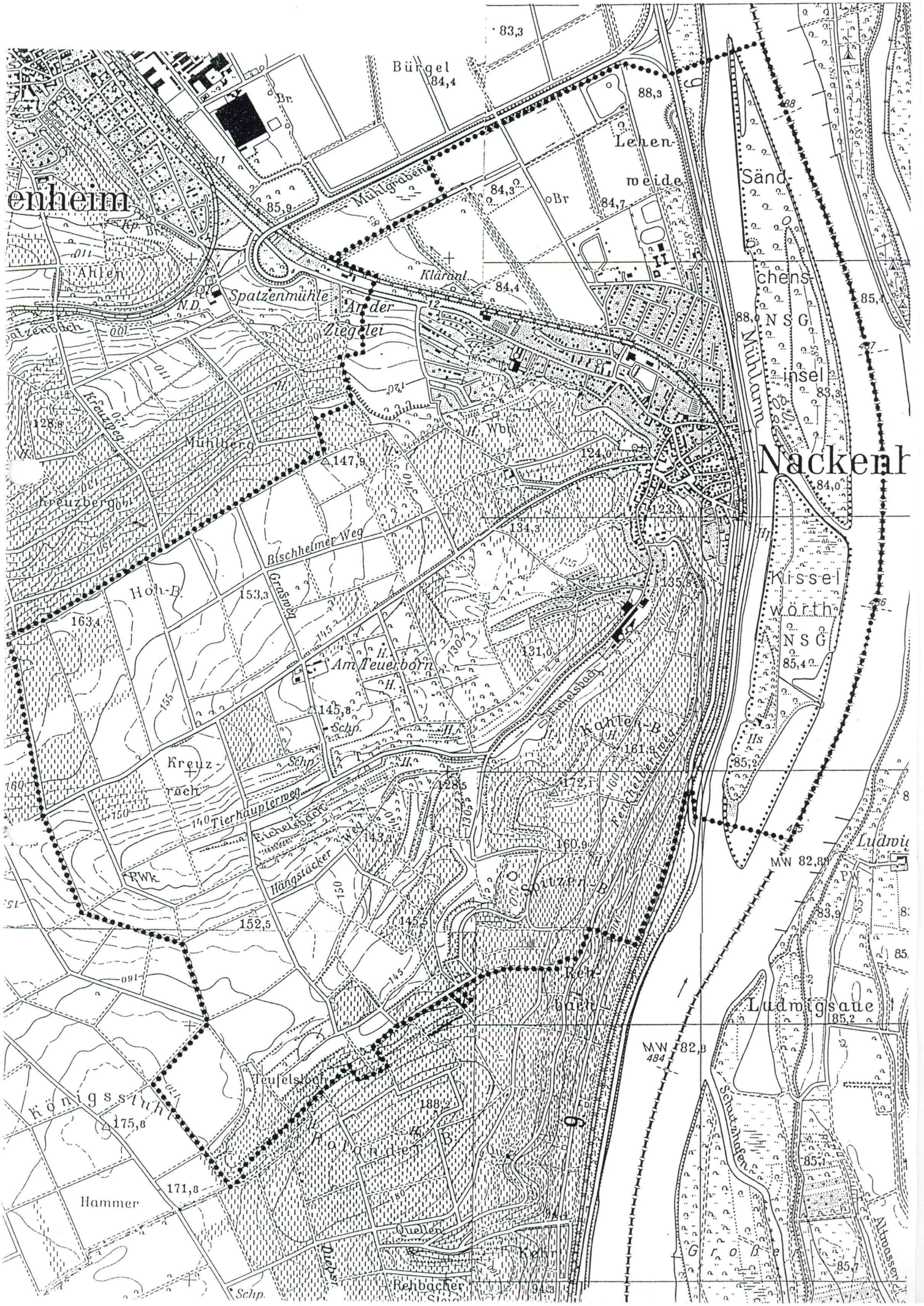
C Grundsatzthesen für eine zukünftige Gemeindeentwicklung

1 Lage im Raum
2 Lage in der Landschaft
3 Funktion der Gemeinde
4 Verkehrsanbindung

5	Originalität und Kolorit
6	Siedlungsentwicklung
7	Gesundheit und Sicherheit
8	Nutzung
8.1	Nutzung im bewohnten Bereich
8.2	Versorgung und Dienstleistung
8.2.1	Läden
8.2.2	Gastronomie
8.2.3	Beherbergung
8.3	Gemeindebedarfseinrichtungen
8.3.1	Versammlungsräume
8.3.2	Schulen
8.3.3	Kindergärten
8.3.4	Kinderspielplätze
8.3.5	Jugendbetreuung
8.3.6	Seniorenbetreuung
8.3.7	Sportanlagen
8.3.8	Bahnstation
8.5	Natur- und Außenbereich
8.6	Bildung und Schulung
8.7	Gewerbe
9	Bausubstanz und Ordnung
10	Baulandreserven

hansjörn müller
stadtgestaltung

Freier Architekt und Stadtplaner SRL
Dorfplaner – assoz. Fachingenieure
Architektenkammer RP Nr. 3528
Tel. 06131·225360 Fax·226099
6500 Mainz 1 Holzstraße 1


enheim
Bürgel
Br.
Mühlgraben
Lehen-
weide
Sänd-
chens
Ahlen
Spatzenmühle
An der
Ziegelei
Kläranl.
N.D.
Kreuzweg
Mühlberg
Kreuzberg
Bischheimer Weg
Hoh-B.
Grasweg
Am Teufelborn
Eichelsbach
Kante-B.
Kreuz-
rach
Tierhauplerweg
Eichelsbach
Hängstacker Weg
Fenchelbeerweg
Spitzen-B.
Rehr-
Ruach
Teufelsbuch
Hollunder-B.
Königsstuhl
Hammer
Quellen
Rehbacher
Schatzhausen
Mühlarm
Insel
N S G
Kissel-
wörth
N S G
Nackenh
Ludwigsaue
Ludwi
MW 82,8
MW 82,8
484
Altmassen
G r o ß e

A BESTANDSAUFNAHME

1. Lage im Raum

1.1 Topografische Lage

Nackenheim liegt etwa 14 km entfernt von Mainz an der Stelle, wo die Kante des Rheinhessischen Hügellandes eng an das Rheinufer herantritt. Das Rotliegende, Grundlage für die hervorragenden Weine des Ortes, schwenkt - aus der Richtung von Oppenheim gesehen - scharf nach Westen ab. Es öffnet sich das "Unterfeld", eine Ried- und Auenlandschaft des ehemaligen Schwemmbereichs des Rheins.

Die normale Höhe des Rheins bei Stromkilometer 487 liegt auf etwa +88 m ü.NN. Die Kante des Rotliegenden erhebt sich unvermittelt auf +135 m und geht über in die Höhe +165 m in der Nähe von Lörzweiler.

Im Strombereich liegen innerhalb des Gemeindegebietes die Inseln Kisselwörth und die Sändcheninsel, beide durch den Mühlarm getrennt.

Vom Plateau des Hügellandes entwickeln sich zwei Bäche mit ständiger Wasserführung. Während der Spatzenbach zusammen mit einer Drainage im Unterfeld einen ökologisch bedeutsamen Wasserlauf mit Anschlußgräben bildet, wurde der Eichelsbach von alters her in den besiedelten Bereich einbezogen und versorgte zwei Mühlen.

1.2 Landschaftliche Lage

Der Siedlungsbereich ist zwischen der stark eingegrünten Abbruchkante des Rheingrabens und der hohen grünen Wand der Auwälder eingebettet. Lediglich die dichte Neubebauung am Rudelheck mit seinen weißen Fassaden und hellroten Dächern durchbricht den grünen Saum und entwickelt sich den Hang hinauf.
Bis auf die über dem Ort liegende Kirche und zwei angrenzende Antennenmasten gibt es sonst keine weitere aus dem Gesamtortsbild herausragende Einzelbauwerke.

Von den Höhen des Ortes (Kirche, Kuppel, Rudelheck) hat man eine hervorragende Sicht in die weite Ebene des hessischen Rieds. In den tieferen Lagen ist sie, wie auch der Blick auf den Hauptstrom des Rheins mit seinem Schiffsverkehr, durch die Auwälder der vorgelagerten Rheininseln Sändchen und Kisselwörth verstellt.

Ebenso ist eine direkte Sicht vom Rheinfahrwasser aus auf den Ort nicht möglich.

1.3 Regionale Lage

Die Gemeinde liegt im Verdichtungsgebiet Rhein-Main. Damit ist sie einbezogen in die große Entwicklungsachse London - Holland - Rhein/Ruhr - Rhein/Main - Schweizer Mittelland - Oberitalien.

In unmittelbarer Nähe befinden sich 2 Landeshauptstädte und die Großstadt Frankfurt, die durch die als Schnellstraße ausgebaute Bundesstraße 9 gut erreichbar sind.

Die Landesstraße L 431 über Bodenheim nach Mainz dient dem weniger schnellen Verkehr und ist eine überregionale Verbindung. Die Trasse der Bundesbahnlinie Mainz-Worms folgt der L 431 nach Mainz und nach Nierstein und bildet eine wichtige Nahverkehrs- achse. Erst in Mainz und Oppenheim ist der Rhein nach Osten zu überqueren.

1.4 Klimatische Lage

Das günstige Klima im Rheingraben wird besonders von der typisch hohen Luftfeuchtigkeit geprägt. Milde Winter mit dunstig bis nebligen Tagen und schwühlwarme Sommer herrschen vor. Winde kommen vorwiegend aus West und Südwest.

1.5 Funktion der Gemeinde

Die Verbandsgemeinde Bodenheim wird im Regionalen Raumordnungsplan als Kleinzentrum im Verpflechtungsbereich des Oberzentrums Mainz aus den Dörfern Nackenheim, Bodenheim, Lörzweiler, Harxheim und Gau-Bischofsheim gebildet.

Es liegt auf einer der großräumig bedeutsamen Entwicklungsachsen von Mainz nach Nierstein/Oppenheim und Worms.

Unter Berücksichtigung klimatischer Gesichtspunkte und unter Einbeziehung der Infrastruktur der vorhandenen Siedlungen sollen hier Siedlungsflächen bereitgestellt werden, die die Hauptstadt Mainz nicht bereitstellen kann.

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe besagt hierzu:

- die Bevölkerungsentwicklung und damit die Wohnbebauung soll sich vornehmlich an den Standorten vollziehen, die über zentralörtliche Einrichtungen und Arbeitsplätze verfügen und die aufgrund ihrer Lage und Verkehrserschließung gut erreichbar sind. In

der Regel sind dies die zentralen Orte. Jedoch bieten sich nicht alle Kleinzentren für eine verstärkte Wohnflächenausweisung an

- zur Stärkung der südlichen Rheinachse und zur Erhöhung der Tragfähigkeit der Nahverkehrsachse soll eine stärkere Wohnbauflächenausweisung in Bodenheim/Nackenheim beachtet werden

Das bedeutet für die Gemeinde Nackenheim als Teil des Kleinzentrums Bodenheim:

- auszubauende Wohngemeinde:
  Gemeinde, die über ihre Eigenentwicklung hinaus verstärkt Wohnbauflächen ausweisen soll

- auszubauende Gemeinde für die Erholung:
  Gemeinde , die für den Fremdenverkehr oder die Naherholung ausgebaut werden soll

- Standort des produzierenden Gewerbes:
  die bereits bestehende bedeutende Funktion als Gewerbestandort soll beibehalten werden.

1.6 Emissionen und Immissionen

Zu den vertrauten Geräuschen in der Gemeinde gehören der Gesamtpegel von Automobilverkehr und Fahrgeräuschen der Eisenbahn.

Die zweigleisige Bundesbahnstrecke tangiert den bewohnten Bereich auf einer Länge von 2500 m, Schallschutzmaßmahmen sind nicht durchgeführt worden und in dem Bereich einer 1000 m langen Durchfahrt (beidseitige Wohngebiete) wirkt eine offensichtliche Lärmspiegelung tiefer auf die Wohngebiete ein.

Durch den Bau der B 9 als Umgehungsstraße zwischen Rheinstraße und Mühlarm wurde der Ortskern vom Durchgangsverkehr weitestgehend entlastet. Trotzdem bilden der Lieferverkehr zur Kapselfabrik und die in der Ortsmitte anbindende L 434 in Richtung Lörzweiler weiterhin eine erhebliche Verkehrslärmquelle. Maßnahmen zum Schutz der an die B 9 angrenzenden Bebauung (Rheinstraße) sind nicht vorhanden.

2. Geschichtliche Entwicklung

Nach dem Abzug der Römer entwickelten sich mit den Franken die ersten Dorf- und Siedlungsformen.

Der Frohnhof bildete als Herrenhof ein Zentrum, um den sich weitere Hütten und Höfe ansiedelten. Er wird im Bereich Langgasse 3 vermutet. Damit ist der historische Ortskern zwischen Langgasse/Mainzer Straße und Carl-Zuckmayer-Straße anzunehmen. Außerhalb der heutigen Bebauung lagen zwei Nebendörfer im hochwassersicheren Bereich, die im 13.Jahrhundert aufgegeben wurden. Es finden sich kaum noch Reste dieser Siedlungen.

Im 13. Jahrhundert erwarb das Stift St. Stephan in Mainz den Frohnhof, unter dessen Herrschaft sich Nackenheim zwischen der Kirche, der Abbruchkante des Rotliegenden und dem Schwemmland des Rheins zu einem blühenden Bauerndorf entwickelte.

Das spätmittelalterliche Dorfbild wurde von einem wirkungsvollen Bering aus Mauern, Hecken, Wassergräben und Zäunen geschützt, deren Reste noch in den Seitenstichgäßchen der Fischergasse und Im Winkel zu finden sind. Die auf dem Berg stehende St. Gereonskirche war befestigt und nur vom Dorf her erreichbar. Das ist insbesondere auch aus der vorgeschobenen Lage gegen das pfälzische Gebiet zu verstehen.

Mit dem 30järigen Krieg, dem pfälzischen Erbfolgekrieg und den Feldzügen der Franzosen mit den Kämpfen um Mainz 1792-1797 nahm die Bevölkerung drastisch ab, lähmten Einquartierungen und der ständige Wechsel der Obrigkeit die Entwicklung des Dorfes am strategisch wichtigen Strom, der mit immer wieder vorkommenden Überschwemmungen den Ort an der nötigen Erholung hinderte.

1816 übernahm auf Beschluß des Wiener Kongresses der Großherzog Ludwig I. von Hessen die Regierung im ehemaligen "Departement du Mont-Tonnerre". Der über längere Zeit eintretende Friede, die neugeschaffene Ordnung und die einsetzende Zeit der Mechanisierung veränderte das Bild des Dorfes. Der Rheinstrom wurde als Transportweg immer wichtiger. Die Bebauung dehnte sich unter großen Risiken in den Hochwasserbereich aus. Bis 1825 wurde intensiv an der lückenlosen Rheindammerstellung gebaut. Die 1853 eröffnete Eisenbahnlinie schützte mit ihrem Bahndamm das Dorf endgültig vor Hochwasser. Andererseits wurde der Ort in seiner weiteren Uferentwicklung sehr eingeschränkt.

Mit dem allgemeinen strukturellen Wandel im industrialisierten Deutschland änderte sich das ausschließlich ländlich geprägte Bild Nackenheims. Anstelle der großen Hofreiten traten zunehmend Häuser von Tagelöhnern, Arbeitern und Beamten. An die historisch gewachsenen Straßenbebauungen wurden neue Gassen mit Bauland angefügt. Die Häuser und Grundstücke waren klein, im Gartenbereich wurden noch Ställe und Schuppen errichtet.

Eine Ausdehnung erfuhr Nackenheim durch die Aufnahme von Heimatvertriebenen nach dem 2. Weltkrieg. Wie in allen Dörfern wurde auch hier die vertraute, enge, geschlossene Bauweise durch freistehende Wohngebäude abgelöst. Bis in die Neuzeit wurde dabei überdurchschnittlich Bauland verbraucht. Die Neubaugebiete entsprachen in Größe, Ordnung, Baugüte und Erschließung nicht mehr dem gewachsenen traditionellen Ortsbild.

Eine ausgewogene Mischung des landwirtschaftlichen Erwerbes aus Ackerbau und Weinbau prägte Nackenheim bis in die Neuzeit. Absatzschwierigkeiten und vielfach auch eine ungünstige Erbfolge veranlassen einen steten Rückgang der weinbautreibenden Betriebe.

Mit dem Bau der den Ortskern entlastenden B 9 wurde der Ort endgültig vom Rheinufer abgetrennt. Bahnlinie und Straßenlinie mit wenigen Durchlässen und Brücken gestatten nur eine provisorische Verbindung.
Zwar gestattet die Errichtung dieser mehrspurigen Bundesstraße heute eine Anreise nach Mainz mit dem PKW in wenigen Minuten, aber damit ist auch Nackenheim zunehmend eine Wohngemeinde im Einzugsbereich naher Großstädte geworden, die einen eigenständigen Charakter nur mühsam bewahren kann.

3. Bevölkerung

Nackenheim hatte am 31.12.1992 insgesamt 4750 Einwohner,
der Anteil an Nichtdeutschen betrug 9 %.

Die Zielzeiträume für die Bevölkerungsentwicklung in Flächennutzungsplan und Regionalem Raumordnungsplan wurden bereits 1990 erreicht, die prognostizierten Bevölkerungsstände von 14 - 15.000 Einwohnern für die Verbandsgemeinde Bodenheim schon 1985 überschritten.

Altersverteilung (31.12.92)	< -20	1063	=	21 %
	20-60	2983	=	64 %
	60- <	698	=	15 %

Die Altersgliederung ergibt für die Bevölkerung eine ständige Verschiebung zu Gunsten der Altersgruppe über 65 Jahre.

4. Nutzung

Die Ortsgemeinden Bodenheim und Nackenheim haben in der Funktionsteilung als zentraler Ort die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sicherzustellen, den Ausbau des Tertiärbereiches und

Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe bereitzustellen bzw. zu erhalten. Dabei sollen vor allem dem örtlichen Handwerk Entwicklungsmöglichkeiten im Hinblick auf Arbeits- und Ausbildungsplätze eingeräumt werden.

Der Ortsgemeinde Nackenheim werden als besondere Funktionen "auszubauende Wohngemeinde", "auszubauende Gemeinde für die Erholung" und "Standort des produzierenden Gewerbes" zugeordnet.

Das bedeutet eine, über die Eigenentwicklung hinausgehende, verstärkte Ausweisung von Wohnbauflächen und den Ausbau für Fremdenverkehr und Naherholung.

Die bereits bestehende Funktion als Gewerbestandort soll beibehalten werden, eine Weiterentwicklung des produzierenden Gewerbes erfolgt in der Ortsgemeinde Bodenheim.

5. Verkehr

5.1 Individualvekehr

Nackenheim liegt an der Landesstraße 431, die 1000 m südlich von der Uferstraße B 9 aus Richtung Nierstein-Oppenheim mit einem Bahnübergang abzweigt. Sie verläuft zunächst hart eingeklemmt zwischen Bahntrasse und Berghang, um dann in der Ortslage Nackenheim im hochwassersicheren Bereich nach Nord-westen auf Bodenheim zu verschwenken.

Aus Richtung Lörzweiler wird dem Ortskern über die L 434 besonders der Berufsverkehr des rheinhessischen Hinterlandes zugeführt.

Mit dem Bau der neuen B 9 als Umgehungsstraße am Rheinufer gewann Nackenheim eine relativ verkehrsarme Ortsdurchfahrt, zahlte dafür aber mit der endgültigen Abtrennung vom Rhein.

Eine wichtige Verbindungsspange L 413 zwischen Bodenheim und Nackenheim zur B 9 bindet den Ort günstig an das Schnellstraßennetz des westlichen Rhein-Main-Gebietes an. Die Anfahrtszeit bis Mainz ist
in Minuten bestimmbar.

Anläßlich der Schließung der schienengleichen Bahnübergänge wurden neben dem Bahnhof und in der Bellenackerstraße breite Unterführungen zur Anbindung der östlich der Bahnlinie gelegenen Wohnbereiche geschaffen.

Am südlichen Ende der Weinbergstraße bilden die Vereinigten Kapselfabriken eine besondere Verkehrsquelle durch den notwendigen Last- und Lieferverkehr, der durch den Ortskern abgewickelt wird.

5.2 Öffentlicher Nahverkehr

Die Bahnstation Nackenheim (ohne Weichen) ist heute nicht mehr mit Personal besetzt.

Besondere Dienste wie Auskunft, Verkauf, Frachtabwicklung usw. werden von der Station Bodenheim wahrgenommen.

Die Zugbewegungen betragen ungefähr je Tag:

Bewegungen insgesamt incl. Güterverkehr:	ca. 161	(./.	)
Personennahverkehr hält an :	ca. 60	(1977:	44)
Personenfernverkehr fährt durch :	ca. 80	(1977:	90)

Die Buslinien 6631 der ORN (Omnibusverkehr Rhein-Nahe GmbH) erreichen die Ziele:

Nackenheim - Hauptschule
- Rathausplatz

auf der Linie Oppenheim - Gau-Bischofsheim - Nackenheim - Mainz und zurück.

5.3 Geh- und Wanderwege

Nackenheim liegt am Rheinhöhen-Wanderweg, der von Norden nach Süden am Rebland entlang geführt wird. Ein schönes Teilstück an der "Kuppel" wurde aus Sicherheitsgründen verlegt.

Der Leinpfad an der B 9 bindet mit den Unterführungen an das öffentliche Straßennetz an.

5.4 Schiffahrt

Im Rheinarm vor Nackenheim gibt es keine öffentliche Anlegestelle. Der Mühlarm wird von verschiedenen Sportbootvereinen als Liegeplatz für Boote und Stege genutzt.

Nördlich des Anlegers des Wasser- und Schiffahrtsamtes Mannheim liegen die Stege des WSV 1972 Nackenheim e.V. und des WSC Nackenheim e.V. Im Mühlarm an Bojen und am Steg des Wassersportvereins ACON Nackenheim/Nierstein liegen die meisten Sportboote.

Stromabwärts des Steindamms liegt ein Arbeitsponton des WSA Mannheim.

6. Straßenräume und Fassaden

In den älteren Ortskernteilen liegt die Bauflucht unmittelbar an der Straße. Die Gebäudestellung bildet häufig eine Grenzbebauung. Die Raumkanten sind geschlossen bis auf einen längeren Bereich des Kindergartens an der Karl-Abt-Straße und in der Mainzer Straße an der Volksbank.
Die Oberflächen der Gebäudefassaden sind traditionell geputzt und hin und wieder mit Fachwerk versehen. Wenige Gebäude sind mit Plastikschindeln oder Kunststeinen verschalt. Notwendige Fensterauswechslungen werden mit Sprossenfenstern vorgenommen und damit wird die traditionelle Fensterteilung verlassen. Die hochformatige Fensteröffnung wird immer weniger angewendet.
Das steile Satteldach weicht immer häufiger in der Materialwahl und -farbe von den üblichen Ausführungen ab. Die Montage auffälliger Antennenschüsseln wird immmer umfangreicher.

Auffällige Einzelbauten am Straßenraum sind:

- querstehendes Gebäude Mainzer Straße 31 (ehem. Mühle)
- Einzelgebäude Wormser Str. 1 (Weingut Gunderloch)
- Carl-Zuckmayer-Platz 3, Fachwerk
- Carl-Zuckmayer-Platz 1, Fachwerk (Rathaus),
- Carl-Zuckmayer-Platz 1, (Rathaus)
- Weinbergstraße 43.

Diese Gebäude fangen den Blick und bemessen die Verkehrsraumtiefe.

Auffällige Einzelobjekte im Straßenraum sind:

- Brunnen vor dem Rathaus
- historische Pumpe, Carl-Gunderloch-Platz
- Kriegsehrenmal 1870, Carl-Gunderloch-Platz
- Gemeindewaage, Carl-Gunderloch-Platz
- Wappen der Weinkönigin, Prof. Dr. Pier-Straße
- Standbild St.Nepomuk, Rheinstraße
- Kopf des Dichters Zuckmayer am Rathaus
- Schiffermast, Rheinstraße
- Kruzifix im Kirchenbereich
- Eiserne Tore Carl-Zuckmayer-Str.8

In den Wohn-Neubaugebieten der letzten Jahrzehnte werden die geplanten Baufluchten im wesentlichen eingehalten. Vorgärten und Hausgärten sind gärtnerisch angelegt.
Das äußere Erscheinungsbild der Teilbereiche entspricht dem Trend des jeweiligen Errichtungszeitraumes. So wird die in den fünfziger Jahren bebaute Straße "In der Bornwiese" durch kleine, traufständige, eingeschossige Siedlungshäuser mit steilem Satteldach geprägt. Besonders fallen die den Gebäuden vorgelagerten privaten Rasenflächen auf, die ohne Abgrenzung in den öffentlichen Verkehrsraum übergehen. Der Straßenzug ist in seinem Verlauf leicht verschwenkt und in der Siedlungsmitte etwas aufgeweitet.

Im Gegensatz hierzu stehen die Baugebiete der 60er und 70er Jahre nord-östlich der Bahnlinie. Die Straßenzüge sind in einem Rechteckraster geordnet, die 2- bis 3-geschossige Bebauung ist giebelständig und vorstädtisch, die Vorgärten durch Zäune, Hecken und ortsuntypische Bäume vom öffentlichen Verkehrsraum abgetrennt.

Die Straßenräume sind breit und übersichtlich, die im Vergleich zu den beidseitig angeordneten Gehwegen überproportioniert wirkende asphaltierte Fahrbahn verleitet den Kraftfahrewr leicht zu überhöhter Geschwindigkeit.

Die neuzeitliche Bebauung am Rudelheck besteht aus Reihenhäuser und Einzelgebäude auf kleinsten Grundstücken. Dieses hochausgenutzte Baugebiet liegt -weit einsehbar- an der Hangkante des Plateaus.

Die neuzeitliche Bebauung am Rudelheck besteht aus Reihenhäusern und Einzelgebäuden auf kleinsten Grundstücken. Dieses Baugebiet liegt an einem steilen Nordhang.

7. Gebäudestruktur und Grün

Im Ortskern stehen die trauf- und giebelständigen Gebäude vorwiegend in II-geschossiger Bauweise mit Satteldach auf der Straßenflucht. Dazwischenliegende Torfahrten und Mauern ergänzen die Bebauung zu einer weitgehend geschlossenen Wand.
Deutlich ist zu erkennen, daß die bäuerliche Hofreitenbauweise auf breiten tiefen Grundstücken vorwiegend an der Weinbergstraße und an der Langgasse erfolgte.

Die Straßen "Im Winkel" und "Fischergasse" werden von Grundstücksgrößen und Gebäuden gesäumt, deren Entstehung aus dem Bedarf des Handels und Wandels am Rheinstrom herrührt.
Ladenbauten, Gastwirtschaften und Weingüter säumen die Ortsdurchfahrt Mainzer- und Wormser Straße.

Der geringe bis geringste Flächenbedarf für Wohnhäuser zeigt sich in den Gassen, die mit Eintreten der Industrialisierung entstanden. In Neugasse, Jahnstraße, Bahnhofstraße, Karl-Abt-Straße und Mahlweg wohnten die Kleinhandwerker, Beamten, Arbeiter, Helfer usw.
Zwischen Mahlweg und Karl-Abt-Straße finden sich im Blockinnenbereich große Gartenfreiflächen. Die bauliche Nutzung des Blockinnenbereiches ist bereits durch eine Stichstraße begonnen worden.

Außerhalb des ländlichen Ortskerns und der Ortskernerweiterung aus der Zeit zwischen den beiden Weltkriegen hat sich Nackenheim bis in die 80er Jahre vorwiegend mit freistehenden Einzelhäusern, Doppelhäusern oder größeren Einzelgebäuden weiterentwickelt. Die Gebäude sind vorwiegend zweigeschossig mit ausgebautem Dach, nur vereinzelt finden sich auch dreigeschossige Gebäude.
Die einzigen, als Blockriegel wirkenden Mehrfamilienhäuser stehen in der Mainzer Straße neben der evangelischen Kirche.

Die unverändert bestehende Nachfrage von auswärtigen Bürgern nach Wohnbauland und die stetig steigenden Grundstückspreise führten zu verdichteten Bauformen, von Bauträgern auf Kleinstgrundstücken ausgeführt (z.b. Rudelheck).

B ANALYSE UND BEWERTUNG

1. Lage in der Landschaft

Nackenheim ist im Umkreis von Mainz durch den Dichter Zuckmayer und durch seinen Weinbau bekannt.

Der Bekanntheitsgrad scheint sich jenseits des Rheins (Wiesbaden, Rüsselsheim, Groß-Gerau) auf "Weinort am Rhein" zu beschränken.

Spontane Gelegenheitsbesucher erleben heute "Nackenheim am Rhein" bei der Vorbeifahrt als "Nackenheim an der B 9".

Der Verdacht eines solchen Images sollte geprüft werden um die Gestaltung der Grünzone und insbesondere der B 9 - Fußgänger-brücken - ggfs. einer Verbesserung zu unterziehen.
Die Ortserweiterung durch Neubaugebiete entwickelte sich in den letzten drei Jahrzehnten immer weiter vom Ortskern weg in die freie Landschaft nördlich der Bahnlinie und die Talsenke westlich des Eichelsbachtales (Königsberger Straße). Der Siedlungsbereich ordnete sich in seiner Höhenentwicklung der raumbildenden und stark durchgrünten Rheingrabenkante unter. Am Rudelheck wurde diese Haltung aufgegeben und der Hang mit weißverputzten Gebäuden und hellroten Dächern relativ verdichtet bebaut. Die Siedlung erscheint in der Landschaft wie ein eigenständiger Ort und tritt zudem in der Silhouette mit der umgrünten und weithin sichtbaren St.Gereonskirche in Konkurrenz, die sich schon gegen die 2 Fernmeldeantennenmasten am Friedhof behaupten muß.

Für das Gesamtortsbild markiert die dicht begrünte Abbruchkante deutlich die Grenze des bebauten und bewohnten Bereichs. Eine weitere Hangbebauung würde die Baumwipfelsilhouette noch mehr zerstören. Bei einer eventuellen Bebauung des Plateaus muß ein ausreichend breiter Grüngürtel den Einblick von der Rheinebene aus verhindern.

2. Funktion der Gemeinde

Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ist ausreichend gedeckt und die wesentlichen zentralörtlichen Einrichtungen im Einzugsbereich des Gemeindegebietes vorhanden.
In der wenige Autominuten entfernt liegenden Landeshauptstadt Mainz können alle weiteren Bedürfnisse gedeckt werden.

3. Siedlungsstruktur und -entwicklung

Das steigende Tempo der baulichen Entwicklung in den letzten Jahrzehnten hat zu einem ungleichgewichtigen Zuwachsverhältnis der Wohnbauflächen geführt, der neuzeitliche Bedarf an Freifläche führte zur Errichtung flächenverschlingenender Wohngebiete.
Die Größenentwicklung der Gemeinde ist bis auf einige Restflächen (Arrondierungsflächen) in der Rheinebene (Unterfeld) abgeschlossen. Hier sollten ausreichende Flächen den Nutzungen Freizeit, Sport, Erholung - wie im F-Plan vorgesehen - vorgehalten werden.

Mit Schließung der Bahnübergänge wurden die nord-östlich der Bahnlinie liegenden Wohngebiete vom Ortskern abgetrennt, Fußgängerunterführungen bieten eine eingeschränkte Verbindung.
Der Bau der neuen B9 belastet zudem die Rheinstraßenbebauung und macht dort auf Dauer das Wohnen unattraktiv. Es besteht damit die Gefahr der Segregation (Wanderung oder Ansiedlung sozialer Schichten).

Eine weitere Bebauung der Rheingrabenkante wie am Rudelheck stört das Gesamtortsbild und sollte vermieden werden, um der über dem Ortskern plazierten St. Gereonskirche ihre dominante und landschaftsprägende Stellung zu erhalten.

Die im Regionalen Raumordnungsplan für Nackenheim genannte Wohnnutzung kann so nur durch Verdichtung und Umnutzung im Innenbereich sowie einer sensiblen, kleinteiligen und dichteren, weil ortstypischeren Neubebauung auf dem Plateau ("Sprunk", "Kirchberg") erfolgen. Diese Neubaugebiete müssen die Nähe zum Ortskern durch zusätzliche fußläufige Erschließung und verbindende Gestaltungselemente nutzen, um eine gefühlsmäßige Verbundenheit zum Altort herzustellen und kein abgeschlossenes Eigenleben als Schlafsiedlung zu führen.

Flächensparendes Bauen in Form von Reihenhausbebauung findet sich nur in den neuesten Baugebieten am Rudelheck und neben dem Schulzentrum. Diese Entwicklung zu kleineren Grundstücken mit dichterer Bebauung wird im Entwurf für den neuesten Bebauungsplan "Sprunk" nicht fortgeführt.

Insgesamt scheint in der Enge des historischen Ortskerns das nachbarschaftliche Miteinander bei weitem besser zu funktionieren als in den Neubaugebieten. Im Ortskern ist der wöchentliche Rhytmus des Lebensablaufes durch viele Vorgänge zu belegen: die Gasse wird zu festen Zeiten gekehrt, die Fensterläden geschlossen, der Fahnenschmuck ausgehängt. Die im Verhältnis zum Ortskern übermächtig großen Baugebiete der Neuzeit sind keine Orte der Traditionspflege und dienen den individuellen Lebensformen.

Die engen Gassen des Ortskerns sind - aus der Sicht des Fußgängers - wohltuend schmal. Die Anwesen zeigen eine Vielfalt von verschiedenen Gebäuden, die ohne Rücksicht auf neuzeitliche Ordnungsvorschriften ineinander verschachtelt sind. Eine Monotonie ist ausgeschlossen.

Hier und in den angrenzenden Ortskernerweiterungen finden sich die unverwechselbaren Bilder der Gemeinde Nackenheim.

Aufgrund der zunehmenden Neigung nach Kauf alter Häuser und der Bereitschaft, auf kleinsten Freiflächen zu leben, wird im alten Ortskern ein immer stärkerer Zuzug von Neubürgern zu verzeichnen sein.

4. Nutzung

4.1 Gesamtnutzungsbild

Nackenheim ist ein Wohnort im Vorfeld von Mainz bzw. dem Ballungsgebiet Rhein-Main geworden. Weinbau und Landwirtschaft betreibende Betriebe, kleinere Werkstätten des Handwerks und Einzelhandelsgeschäfte sind fast ausschließlich im alten Ortskern angesiedelt.

Eine Tendenz, in der Größe bemessene Wohnhäuser auf kleinsten und durchaus verschachtelten Grundstücken des Ortskerns für Wohnzwecke zu erwerben, ist nach wie vor durch die allgemeine Wohnungsknappheit erkennbar. Längst gehört Nackenheim durch die enorme Steigerung der Baulandpreise und die allgemeine Wohnungsknappheit zu den heimlichen Vororten von Mainz.

Die Anordnung von Gewerbeflächen am westlichen Ortsrand zwischen L431 und Bahnlinie ist sehr günstig, da der Anlieferverkehr von der B9 über die Zubringerspange L413 erfolgen kann und sich so nicht störend auf die Ortsdurchfahrt auswirkt. Die Kapselfabrik liegt dagegen relativ abseits am Ende der Bebauung im Eichelsbergtal, der Lieferverkehr durchfährt den Ortskern und die relativ enge (Wohn-)Weinbergstraße.

Der Standort des Schulzentrums am nördlichen Ortsrand ist als sehr dezentral zu bewerten, die fußläufige Entfernung zum Ortskern zu groß.
Demgegenüber liegen Festplatz, Feuerwehr und Turnhalle in der Mitte des jetzigen Siedlungsbereiches.

4.2 Nutzungen im bewohnten Bereich

In den letzten 100 Jahren wurden Grundstücke mit immer größer verbleibender begrünter Freifläche bebaut. Das entsprach zu Anfang dem Selbstversorgungsbedürfnis und ging dann über in die Anpflanzung großer Ziergärten. Der Flächenverbrauch ist dabei je Wohneinheit gestiegen.
Eine potentielle Baufläche stellen die an die Mainzer Straße angrenzenden recht großen Gärten in der Hafenwiese dar. Durch die Umwidmung der alten B9 in eine Landesstraße ist die Anbindung weiterer privater Zufahrten wieder möglich. Zudem würde eine dann beidseitige Bebauung den Straßenraum deutlicher begrenzen und geschwindigkeitsreduzierend wirken.

Im Ortsbereich finden sich vereinzelte zusammenhängende Freiflächen oder Grundstücke mit unzeitgemäßer Ausnutzung. Diese Flächen sollten auf Bebauungsmöglichkeit in verdichteter Form überprüft und vorhandene Erschließungsmöglichkeiten dahingehend von Bebauung freigehalten werden.

In den Blockinnenflächen nördlich der Carl-Abt-Straße und Mahlweg stehen erschlossene und damit bebaubare Flächen zur Verfügung.
Die Bebauung am Fuße der Hangkante ist ungeordnet und wird -im Zusammenhang bebauter Ortsteile- derzeit hochausnutzend bebaut.
Die Baulandreserve zwischen Langgasse und Schillerstraße wird nicht durchgängig beplant und genutzt

Besonderes Augenmerk sollte dabei auch auf die Gärtnerei im Brühl gerichtet werden. Eine Wohnbebauung dieser relativ großen und direkt an den Ortskern angrenzenden Fläche mit Anbindung an die Gartenfeldstraße und den Mahlweg sollte vor der Ausweisung neuer Wohngebiete angestrebt und durch eine Planung gesichert werden. Insbesondere ist hier eine Gelegenheit für die zukünftige Errichtung von erforderlichen Wohnungen für ältere Menschen.

Die Beteiligung alter Menschen am Gemeindeleben ist groß. Diese Bevölkerungsgruppe (15% der Einwohner sind älter als 60 Jahre) bildet - während große Teile der Bürgerinnen und Bürger beruflich abwesend sind - die täglich sich im Ortsbild bewegende Gruppe. Ihre Wohnorte, Kommunikationspunkte und ihre unmittelbare Beteiligung am örtlichen Geschehen müssen mehr gewürdigt werden. Sicherheit und Maß der von ihnen benötigten Bewegungsflächen sind sehr klein und im bevorzugten Bereich des Ortskerns zugunsten des Fahrverkehrs geordnet.

Die Zunahme älterer Menschen nimmt aufgrund der Lebensverhältnisse in Zukunft enorm zu. Es muß damit gerechnet werden, daß im Jahr 2020 die Zahl der Rentner dreimal so hoch ist, wie heute. Dies zugleich mit der Rechnung, daß es dann nur halb soviele Fünfundzwanzigjährige geben wird. Neben dem zu erwartenden Rentenfinanzierungskonflikt wird auch die von den Alten geforderte entsprechende Ausstattung der Gemeinde zunehmend Themen gesellschaftlicher und politischer Auseinandersetzungen sein.

Die heutigen Kleinstfamilien haben einen deutlich geringeren Wohnflächenbedarf, sodaß die Errichtung von erschwinglichen Kleinhäusern vermehrt in den Vordergrund rückt.

Es scheint erkennbar, daß die neuen Generationen das eigene Haus in eine Reihe mit den erstrebten sonstigen Luxusgütern wie Auto, Reisen, Freizeitgestaltung stellt und nicht mehr lebenslange Hypotheken akzeptiert. Das Recht auf Wohnung bzw. das Recht der Kinder auf Spiel im eigenen Garten kann durch verdichtete Wohnformen auch in Nackenheim verwirklicht werden.
Zum Teil ist dies bereits am Rudelheck erfolgt, wobei die Hanglage dem Erscheinungsbild der Bebauung nicht sehr förderlich ist.

4.3 Versorgung und Dienstleistung

Das Geschäftszentrum liegt eindeutig im Ortskern zwischen Mainzer Straße, Carl-Zuckmayer-Straße und Langgasse. Durch die recht große fußläufige Entfernung zu den Neubaugebieten besteht ein recht reger Kundenfahrverkehr. Der Kunde sollte aber nicht das Einkaufsviertel durch Fahrten beunruhigen, sondern von Parkplätzen in unmittelbarer Nähe des Ortskerns aus seine Einkaufsorte fast erreichen können.

In den Neubaugebieten selbst bestehen keine Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs, an der Unterführung im Brühl und an der Mainzer Straße unterhalb des Rudelhecks bieten ein Lebensmittelmarkt und ein Geschäftshaus mit mehreren Einzelhandelsgeschäften ihre Leistungen in der direkten Nachbarschaft an.

Dienstleistungen in nicht störender Größenordnung sind im gesamten Siedlungsbereich verteilt und angesichts der Größe der Gemeinde auch weiterhin denkbar und zulässig.

Gastronomische Betriebe finden sich hauptsächlich im Ortskern.
Die Zahl der Tagesgäste aus dem Ort trägt nicht einen wirtschaftlichen Betrieb. Die traditionellen Stätten der ländlichen Kommunikation sind im Umfeld der Großstätte Opfer der häuslichen Unterhaltungsmöglichkeiten durch die modernen Medien geworden.
Gasthäuser mit überregional bekanntem und originärem Angebot können weiterhin zufriedenstellend existieren. Die kleine Ortskneipe wird verschwinden. Alle noch vorhandenen Unternehmen müssen durch flankierende Förderung duch die Gemeinde möglichst lange am Leben erhalten werden.

Durch die Dichtungen Zuckmayers ist -gegenüber anderen Nachbargemeinden- die Gastronomie und der Weinbau überregional bekannt geworden, und sollte diese ungewöhnliche Chance weiter nutzen.

4.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Schule und Gemeindekindergarten liegen am nördlichen Ortsrand und minuten den Kindern z.T. weite Wege zu. Die Schulwege sind wegen der zu querenden Mainzer Straße, die unzureichende und zu schmale Bürgersteige hat, zudem nicht sicher.

Die Sport- und Turnhallle am Festplatz wirken sehr unattraktiv und vernachlässigt. Für den zukünftigen Anspruch anläßlich festlicher Begegnungen sind sie nicht mehr geeignet und müssen besser ausgestattet werden.

Die Zahl der Kleinkinder- und der Kinderspielplätze innerhalb des bebauten Bereichs ist zu gering. Die Möglichkeit der ungestörten Begegnung von Jugendlichen wird durch mangelnde Flächen und Räume immer mehr eingeengt.

Altenwohnungen oder altengerechte Wohnmöglichkeiten im vertrauten und belebten Ortskern sind für die rasch anwachsenden Rentnergenerationen nicht vorhanden.

Die Ortsverwaltung hat unterdurchschnittliche Arbeitsbedingungen in alten Rathaus. Die zentrale Lage in einem weitbekannten Fachwerkhaus ist bürgerfreundlich und fördert das Zugehörigkeitsgefühl. Das Gebäude ist jedoch sanierungsbedürftig und muß mit einer neuzeitlichen Ausstattung versehen werden.

4.5 Gewerbe

Die durch Gewerbenutzung ausgewiesenen Flächen zwischen L 431 und Bahnlinie sind weitgehend bebaut, weitere Flächen zur Zeit nicht ausgewiesen. Die im Regionalen Raumordnungsplan genannte Beibehaltung der bestehenden bedeutenden Funktion als Standort für das produzierende Gewerbe macht die weitere Ausweisung von Gewerbeflächen notwendig, um den teilweise beengten und das innerörtliche Baugefüge sprengenden Handwerks- und Gewerbebetrieben Möglichkeiten zur Auslagerung in die unmittelbare Nachbarschaft bieten zu können.

5. Bausubstanz

Die Bauten des alten Ortskerns befinden sich nur in wenigen Fällen in einem schlechten Zustand. Die oft zu enge Bebauung soll nicht durch bedenkenlosen Abriß von nutzlos gewordenen Nebengebäuden mit Flächengewinn versehen werden, da der Charakter des ländlich geprägten Ortes entscheidend zum Nachteil verändert werden kann. Daher ist zur Sicherstellung eines gesunden Ortsgefüges rechtzeitig der Abriß oder die Umnutzung von Gebäuden oder die Neubebauung von Baulücken und Blockinnenbereichen bauleitplanerisch zu überprüfen. Die Bausubstanz der Neubaugebiete der Nachkriegsjahre ist lediglich in haustechnischer Hinsicht zu

überprüfen. Der Tendenz, Wohngebäude den technischen Erfordernissen der Energieeinsparung durch bedenkenlose Veränderung der Gesamtgestaltung anzupassen, sollte entgegengetreten werden.

6. Gebäudestrukturen und Flächen

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Baulandreserven werden in absehbarer Zeit durch den ungebrochenen Siedlungsdruck der nahen Großstädte bebaut sein. Diese Flächen sollten - unter Wahrung des angrenzenden kleinmaßstäblichen Ortsgefüges - verdichtet bebaut werden, um der Forderung nach gut ausgenutzten Siedlungsflächen nachzukommen.
Die vielfältigen Forderungen des Naturschutzes, der Hochwassersicherung, des Freizeit- und Erholungsbedarfs und der Verkehrserschließung lassen in der Talebene weitere Baugebiete nur begrenzt zu. In der Aussicht auf den Zeitraum des Zieljahres 2020 wird eine planerische Überprüfung von Flächen für Wohnbau auf dem Plateau notwendig. Bei diesen Überlegungen muß der Anspruch der weitwirkenden, ortsbeherrschenden St.Gereons-Kirche auf ein ungestörtes und unverbautes Umfeld anerkannt und berücksichtigt werden. Die ins Hügelland der Weinbauflächen geschobenen Wohnbauflächen sollten durch Gehölzstreifen den Anschluß an die freie Flur gewinnen, um die Besiedelung der weiten Hügellandschaft unauffälliger einzupassen.

7. Verkehrssituation

Die Anbindung der L434 nach Lörzweiler in der Ortsmitte ist für die Vernetzung der Orte der Region recht günstig, mit dem zunehmenden Pendlerverkehr durch wachsende Neubaugebiete in den Nachbargemeinden Lörzweiler und Mommenheim wird sie -besonders in Nackenheim an der Mündung auf die Mainzer Straße- immer stärker zu einer störenden Belastung. Eine Anbindung der L434 an die L413 als Ortsumgehungsstraße würde für wesentliche Entlastung sorgen.

Die günstige Lage am Schnellstraßennetz des westlichen Rhein-Main-Gebietes eröffnet den Nackenheimer Bürgern die attraktive Pendlermöglichkeit nach Mainz, Wiesbaden, Rüsselsheim, Rhein-Main-Flughafen und Frankfurt.

Die Führung der B9-Schnellstraße auf der Rheinseite von Nackenheim sollte wieder diskutiert werden. Eine großräumige Umgehung von Nackenheim, Nierstein und Oppenheim **im Westen** bringt für alle Orte die Chance einer Rheinanbindung.

C. Grundsatzthesen für eine zukünftige Entwicklung

These: Die Visionen von einer lebens- und liebenswürdigen Gesellschaft Nackenheims müssen gefördert und die Wege dazu für spätere Generationen gewiesen werden.

Nach einer Periode überdurchschnittlichen Wachstums in den letzten 40 Jahren und auch am Beginn des vereinigten deutschen Bundesstaates beginnt für Nackenheim eine neue Entwicklungsphase. Sie wird durch das Bewußtsein bestimmt, daß allzuschnelles Wachstum in bisher nur historisch gewachsenen Gemeinden einen hohen Preis fordern. Der Veränderungsdruck gegen überkommener gemeindespezifischer Substanz, extreme Bodenpreissteigerungen, Verkehrsbelastungen, Verkehrswegevergrößerungen und Arbeitsplatzprobleme sind mit den damit zusammenhängenden Problemen die Stichworte.
Verkommt die Kommune zu einer weiteren Wohnstadt der Region oder bietet das Gemeinwesen seinen Bewohnern Identifikationspunkte, mit deren Hilfe dem einzelnen Bürger der Satz "Hier bin ich zuhause, hier fühle ich mich wohl, diesem Ort bin ich verpflichtet" leichtgemacht wird. Die Gemeinde Nackenheim sollte versuchen, den Mittelweg zwischen Erhaltung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit der Verkehrssysteme, Konkurrenzfähigkeit der heimischen Wirtschaftsbetriebe sowie einem gesunden Wirtschaftsleben einerseits und der wohnlichen Attraktivität der Gemeinde andererseits zu gehen. Dieser Mittelweg macht es zwar notwendig, den Ansprüchen unserer Zeit im Rahmen des Möglichen zu entsprechen, er zwingt aber auch dazu, diese Ansprüche dort zurückzudrängen, wo in ihrer Folge die Wohnlichkeit, die Überschaubarkeit, das menschliche Maß und damit die Attraktivität Nackenheims gefährdet wird. Das angestrebte Gleichgewicht wird ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen der Bevölkerung, den Arbeitsplätzen, der infrastrukturellen Versorgung und der natürlichen Umwelt sein.
Der Gemeindeentwicklungsplan berührt in zehn Sachkapiteln dieses Ziel. Hier werden Thesen und Kurzerläuterungen sowie einige erste geeignete Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Vorschläge genannt.

Wie bei jeder politischen Maßnahme gibt es bei langfristigen Entwicklungssplanungen notgedrungen Gruppen von begünstigten oder benachteiligten

Bürgern. Um den bestmöglichen Kompromiß zwischen beiden Gruppen zu erzielen, soll der Gemeindeentwicklungsplan ausreichend in der Öffentlichkeit diskutiert werden können. Diese Phase wird helfen, die einzelnen Aspekte der gemeindeentwicklungspolitischen Ziele zu verdeutlichen. Darüberhinaus hat sie die wichtige Aufgabe, in Erfahrung zu bringen, wie die einzelnen Bürger diese Ziele beurteilen bzw. welche Verbesserungsvorschläge von ihnen formuliert werden. Auf die Erfahrungen älterer und die Anregungen jüngerer Bürger soll nicht verzichtet werden.

Während der Zeit öffentlicher Diskussion werden Gemeindeverwaltung und Planer den Text überarbeiten sowie die in den einzelnen Kapiteln getroffenen Aussagen noch weiter konkretisieren. Wenn es möglich ist, werden die hieraus gewonnenen Anregungen in den Plan eingearbeitet.

Vieles wurde in den letzten vierzig Jahren innerhalb der Gemeinde verändert, vieles blieb auch erhalten. Aus der Rückschau wird erst die Dimension erkennbar, in der sich die Weiterentwicklung der nächsten vierzig Jahre erahnen läßt. Vor vierzig Jahren war der Besitz eines Pkw ein besonderer Luxus weniger Nackenheimer, war der Betrieb auf den Ortsstraßen wesentlicher und begrüßter Teil der Kommunikation, war die Versorgung durch kleine Läden in allen Ortsbereichen selbstverständliches Element des täglichen Lebens. Nach den Notjahren des Krieges gab es hektische Aufbaujahre und wenig Verständnis für die Erhaltung überkommener Kulturgüter. Heute kann -ohne Not und Eile- über die weitere sinnvolle Entwicklung der Gemeinde diskutiert werden. Diese Zeit soll genutzt werden.

1. Lage im Raum

THESE: Das Image der Gemeinde Nackenheim in der Umgebung ist positiv, es kann verbessert werden. Die Qualitäten des Ortes sollten einprägsamer beschrieben werden.

Maßnahmen:
- Die Gemeinde muß überregional durch zeitgemäße,thematisch aktuelle und anspruchsvollere Veranstaltungen im Kunst- und Kulturbereich in Erscheinung treten als Ergänzung zum reinen Weinbauort
- Die Veranstaltungen der Gemeinde müssen der zunehmenden multikulturellen Gesellschaft gerecht werden
- Die Bürger müssen für die politischen und gesellschaftlichen Vorgänge in der Gemeinde durch attraktivere Angebote aus den politischen Meinungsträgerbereichen gewonnen werden

2. Lage in der Landschaft

These: Wegen der teilweise sensiblen, einsehbaren Hanglage des bebauten Bereichs darf die ortsübliche Kleinmaßstäblichkeit der Bebauung weder durch überhöhte noch durch zu hoch liegende Gebäude gestört werden. Die Bepflanzung der markanten Plateaukante ist zu erhalten und als Kontur einer zufriedenstellenden Silhouette auszubilden.

Maßnahmen:
- bauleitplanerische Absicherung einer höchstzulässigen Bebauungsausdehnung im Bereich der St. Gereon Kirche
- Sicherstellung ausreichender Durch- und Eingrünung bebauter oder geplanter Bereiche, z.B. in den Gewerbegebieten, in den Blockinnenbereichen
- Einführung von Satzungen zur Gestaltung von Bereichen und zur Sicherstellung eines harmonischen Wohnumfeldes

3. Funktion der Gemeinde

These: Wesentliches Element zur Erhaltung des gut ausgestatteten Teils des Kleinzentrums ist die Sicherung eines belebten und angenommenen Ortskerns zur Kommunikation und Durchmischung der Bewohner verschiedener Baugebiete und "Ortsteile".

Maßnahmen
- attraktive Ausgestaltung des fußläufigen Bereiches im Ortskern durch verkehrsberuhigenden Ausbau der Ortsstraßen, -plätze und -gassen
- zweitrangige Zulassung von Individuverkehr in Fußgängerbereichen
- bauleitplanerische Festsetzungen zur Sicherung der Gestaltung und Größe von und der flächenbezogenen Nutzung durch Einzelhandelsgeschäfte im Ortskernbereich
- Sicherung eines umfassenden Versorgungs- und Informationsangebotes

4. Verkehrsanbindung

These: Die auf Nackenheim einwirkenden aktuellen und zukünftigen Verkehrsprobleme der benachbarten Großstädte und die allgemeine Verkehrsentwicklung sind durch Zielplanungen zu formulieren und fortlaufend abzustimmen.

Durch die vorhandenen neuzeitlichen Verkehrsadern sind die wesentlichen Versorgungs-, Beschäftigungs- und Erlebnisziele der Großstädte und der Region von hier aus in relativ genauen Zeitvorgaben erreichbar.
Eine der wichtigsten Bundesbahnlinien Europas berührt zwischen Mainz und Worms Nackenheim, bietet eine unmittelbare Anbindung an die Großstädte des westlichen Rhein-Main-Gebietes und ist als Haltestation unabdingbar.

Die Nähe der Großstädte wird Nackenheim stets mit deren aktuell auftretenden Problemen konfrontieren. Die Wiesbadener und Mainzer Verkehrsprobleme werden in Nackenheim zeitlich versetzt wirksam.

Maßnahmen:
- Regelung des ruhenden Verkehrs auf privaten und öffentlichen Flächen durch Satzungen

- Schaffung weiterer großflächiger Abstellplätze am Ortskern
- klare Förderung des öffentlichen Nahverkehrs bei restriktiven Maßnahmen gegen den beliebigen Individualverkehr durch Förderung der Ausstattung.

5. Originalität und Kolorit

These: Die örtlichen unverwechselbaren Eigenarten der Gemeinde sind -als Identifikationmöglichkeit des Bürgers- hervorzuheben und durch neuzeitliche Elemente anzureichern.

Die historisch überlieferten und erhaltenen Denkmäler und Architekturen sind für die kommenden Generationen zu schützen und angemessen aufzuwerten. Der kleine Bestand an Architekturdetails, an historischen Gebäuden, an Denkmälern ist herauszustellen und der Öffentlichkeit bekannt zu machen. Platzflächen und schmale Altdorfgassen sind durch entsprechende Gestaltung wieder dem ursprünglichen Bedarf zu Lasten des ungestörten Individualverkehrs und zum Gebrauch durch Fußgänger zuzuweisen. Das örtliche Kolorit kann durch die Anpflanzung großkroniger Bäume auf Dauer nachhaltig verbessert werden.

Die Lebensgeschichte der Gemeinde muß dargestellt, stets aktualisiert und in einem zugänglichen Archiv gepflegt werden. Es sollte in einem gut besuchten Bereich eingefügt werden.

Die nur in dieser Gemeinde zu findenden Eigenarten sind durch Publikationen und Hinweise der Bevölkerung "ans Herz zu legen". Veranstaltungen sollen stets unter Einbeziehung bekannter und vertrauter Elemente stattfinden. Das Zugehörigkeitsgefühl zum bewohnten Bereich und das Verantwortungsdenken der Bürger für die Gemeinschaft ist dadurch systematisch und beharrlich zu fördern.

Das Gelände der "Kuppel" ist zu überprüfen, ob hier ein Gebäude für Veranstaltungen des Fremdenverkehrs und der Bürgerschaft errichtet werden kann. Dieses Gebäude muß sich der raumkrönenden St.Gereons-Kirche in Größe und Auffälligkeit unterordnen.

Das Abhalten von Volksfesten (Weinfest, Theater-

veranstaltungen, Kerb) ist im alten Ortskern zu sichern. Die Einbeziehung der Neubaugebiete in die Gemeindefeste durch Verlagerung von Veranstaltungsteilen muß versucht werden.

Die Ausstattung oder Weiterentwicklung des Ortsbildes mit Kunstobjekten oder "Merk"-Punkten ist zu fördern. Kurzzeitige Leihgaben auf gemeindeeigenen Postamenten fördern die Bildhauerei, schulen das Kunstverständnis der Bürger und bereichern das Ortsbild.

Maßnahmen:
- Schutz der historischen Elemente und sensible Ergänzung ihrer Umfelder
- Schaffung eines Nackeneimer Archivs
- Neuordnung von Festinhalten und abläufen
- Einbeziehung engagierter regionaler Künstler

6. Siedlungsentwicklung

These: Der Bedarf an Wohnbauland oder an Wohnungen ist zukünftig zunächst im Bereich des erschlossenen Ortskerns zu suchen. Dabei ist die Schaffung von kleineren, kostengünstigeren verdichteten Wohnformen aus Gründen der Finanzierbarkeit und des veränderten kleineren Bedarfs zu fördern. Erst dann sollte eine weitere Ausweisung von Neu-Bauland erfolgen.

Die Nachfrage nach Wohnungen, der Siedlungsdruck, wird durch die permanente Ergänzung der Bevölkerung durch zuwandernde Menschen und durch die attraktive Lage am Westrand des Ballungsgebietes Rhein-Main vermutlich zunehmen.

Die in den vergangenen hundert Jahren zu schnell verlaufene bauliche Entwicklung und die damit einhergegangene Entleerung der historischen Ortsmitte ist durch geeignete bauliche Aufwertungen und Flächenumlegungen zu heilen.

Maßnahmen:
- Die großen Gärten der Blockinnenbereiche sind aus Bebaubarkeit zu überprüfen.
- Der Bedarf an kleineren, dafür aber zahlreicheren Wohneinheiten ist zu prüfen
- Der Unterbringung des ruhenden Kraftfahrzeugverkehrs kommt in Neubauten besondere Bedeutung zu

7. Gesundheit und Sicherheit

These: Der allgemeine Geräuschpegel der Umwelt ist zukünftig genauer zu beobachten und seine Erhöhung durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Die Freiflächen der Gemeinde sollen vermehrt mit großkronigen, schall- und staubfilternden Laubbäumen bepflanzt werden.
Die Verkehrssicherheit innerhalb des bewohnten Bereichs ist durch entsprechende Umgestaltung der öffentlichen Flächen und Einrichtungen zu Lasten der möglichen Kraftfahrzeuggeschwindigkeit zu verbessern.

Die im Wesentlichen von Westen kommenden Winde verhelfen dem Gemeindegebiet vorwiegend zu weniger verunreinigter Luft.

Die Lärmeinwirkung durch den Bundesbahnbetrieb ist im Ortsinnern durch bauliche Maßnahmen einzudämmen. Die an den Bahnbetrieb zu nah herangewachsene Bebauung ist durch Vorpflanzung von Laubbäumen visuell abzutrennen.

Die Kraftfahrverkehrsbewegungen sind zugunsten der fußläufigen und altersbedingt nicht fahrenden Bevölkerungsteile zu verlangsamen.

Bei Neuanlagen des öffentlichen Verkehrs sind im Rahmen der Vorplanung detallierte schalltechnische Untersuchungen vorzunehmen und ggf. die Anordnung von Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Maßnahmen:
- Einrichtung verkehrsberuhigter Flächen und zugeordneter Pkw-Stellmöglichkeiten
- Werbeinitiativen für eine Wohn-, nicht Fahrgesellschaft
- Sicherung des fußläufigen Verkehrs an stark befahrenen Straßen,

8. Nutzung

8.1 Nutzung im bewohnten Bereich

These: Die Gemeinde muß private Hauseigentümer überzeugen, durch Umbau, Ausbau oder Umgestaltung weiteren Mietwohnraum innerhalb der bestehenden Baukörper zu schaffen.
Blockinnenbereiche sind auf eine Bebauung zu überprüfen, Bebauungspläne sind aufzustellen. Gleiches gilt für Baulücken und größere, zusammenhängende Freiflächen innerhalb der Bebauung.
Eine höhere Ausnutzung kann auch durch Aufstockung und/oder Erweiterung bestehender Gebäude auf das Maß der Umgebungsbebauung erreicht werden, sofern dies städtebaulich sinnvoll ist.

Die sich verändernde Gesellschaftsstruktur mit der Auflösung der traditionellen Großfamilie durch die frühe Selbständigkeit der Kinder und Bildung eigener Haushalte außerhalb des Elternhauses führt in Verbindung mit der mangelnden Bereitschaft der Eltern zum verkleinernden Wohnungswechsel zu einer Zunahme der Haushalte bei gleichbleibender Wohnungszahl. Die Folge ist der heutige Wohnungsmangel.
Statt nun immer wieder Flächen für Neubebauung bereitzustellen, muß die Gemeinde private Hausbesitzer durch gezielte persönliche Gespräche, Finanz- und Rechtsberatung, Musterprojekte und Informationsmappen dazu überzeugen, durch Umbau, Ausbau oder Umgestaltung weiteren Mietwohnraum innerhalb der bestehenden Baukörper zu schaffen. Dies betrifft vor allem den Ortskern und Bereiche der Vorkriegs- und frühen Nachkriegsbebauung.

Auch die hier meist recht großzügig bemessenen Blockinnenbereiche sind vollerschlossenes Bauland und sollten einer gut durchdachten verdichteten Bebauung zugeführt werden, die sich in den Gesamtzusammenhang einfügt.
Hierfür müssen Bebauungspläne erarbeitet werden, die eine geordnete Entwicklung gewährleisten.

Gleiches gilt für Baulücken und zusammenhängende Freiflächen innerhalb bebauter Bereiche (z.B. Gärten

Maßnahmen:
- Aufstellung von Bebauungsplänen und Gestaltungssatzungen im bebauten Bestand
- Verstärkte Öffentlichkeitsarbeit

- Anpassung des Verwaltungspersonals an örtlichen Beratungsbedarf

8.2 Versorgung und Dienstleistung

8.2.1 Läden

These: Die im Ortskern noch bestehenden Kleinläden sollen in ihrem Bestand durch fußgängerfreundliche Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche gestärkt werden. Die Befahrbarkeit soll dabei -nachrangig- gewährleistet bleiben. Die Bauleitplanung soll die Umwandlung der Erdgeschosse der straßenbegleitenden Wohnbebauung lenken und städtebauliche Auswüchse verhindern.

Der örtliche Einzelhandel hat gegen die starke Konkurrenz der Großmärkte in nahen Gewerbegebieten und in Mainz relativ hart anzukämpfen. Mit der Aufgabe von Geschäften wird die ohnehin schon schwache Attraktivität des Nackenheimer Ortskerns weiter sinken. Darum muß die Gemeinde das Umfeld der Läden aufwerten, um so eine Atmosphäre zu schaffen, in der es dem Bürger wieder Spaß macht, einzukaufen und er gerne die eine oder andere Mark mehr für ein Produkt ausgibt als im vorstädtischen Einkaufszentrum.
Ein florierender dörflicher Geschäftsbereich wird weitere kleine und mittlere Fachgeschäfte anziehen, die - zusammen mit den zunehmenden innerstädtischen Verkehrs- und Parkplatzproblemen in Mainz und Wiesbaden - eine Rückorientierung der Bevölkerung auf den eigenen Ort bewirken werden. Darauf aber sollte die Gemeinde vorbereitet sein und frühzeitig Bebauungspläne mit Festsetzungen zur Umwandlung und -nutzung der Erdgeschosse der straßenbegleitenden Wohnbebauung sowie der Gebäude- und Fassadengestaltung in Form, Farbe und Material aufstellen, um die Entwicklung im Griff zu haben und so städtebauliche Auswüchse verhindern zu können.

Maßnahmen:
- verkehrsberuhigter Ausbau der Hauptgeschäftsstraßen als innerörtliche Einkaufsbereiche
- Aufstellung von Bebauungsplänen und Gestaltungssatzungen im bebauten Bestand
- Unterstützung und Motivierung des Gewerbevereins als Interessenvertretung des örtlichen Einzelhandels und Handwerks

8.2.2 Gastronomie

These: Die gastronomischen Betriebe bilden einen wichtigen Bereich der Bürgerbegegnung und sind in die Aktivitäten der gesellschaftlichen und politischen Gruppierungen stärker einzubinden.

Maßnahmen:
- Verlegung von politischen Veranstaltungen in Gasthausräume,
- Einbeziehung der gastronomischen Betriebe in gemeindliche Informationssysteme,
- Förderung eines gemeinsamen Gastronomischen Konzeptes innerhalb der Fremdenverkehrsorganisation,

8.2.3 Beherbergung

These: Der Bedarf für die Gemeinde Nackenheim ist gedeckt, eine vom Bedarf der nahen Großstädte ausgehende Nachfrage kann noch befriedigt werden.

Die Ausnutzung der Beherbergungsbetriebe scheint zum derzeitigen Zeitpunkt günstig zu sein. Für den Eigenbedarf der Gemeinde ist die vorhandene Zahl der Übernachtungsplätze ausreichend. Eine weitere denkbare Errichtung von Hotelbetrieben sollte in der Nähe der ortstypischen Weinlagen in Zusammenhang mit einer Neubebauung erfolgen.

8.3 Gemeinbedarfseinrichtungen

8.3.1 Versammlungsräume

These: Es muß eine zentral gelegene öffentliche Versammlungsstätte für Veranstaltungen aller Art in Form eines bürgerlichen Gemeindezentrums eingerichtet werden

Die zunehmenden Freizeitbetätigungen verlangen vermehrt nach angemessen eingerichteten Versammlungsorten.
Derzeit stehen für öffentliche Veranstaltungen wie Vorträge, Lesungen, Versammlungen eher unattraktive Räume (z.B. in der Schule) zur Verfügung. Das Vereinsleben findet über die gesamte Gemeinde verstreut in verschiedenen öffentlichen, halb-

öffentlichen und privaten Räumlichkeiten statt Die Gastronomie soll bevorzugt zur Unterhaltung dieser Räumlichkeiten geworben werden.

8.3.2 Schulen

These: Die Schule muß in der Gemeinde bleiben, eine Ergänzung um einen Realschulzweig oder die Einrichtung einer Gesamtschule ohne gymnasialen Zweig ist auf lange Sicht anzustreben.
Der Schulweg muß sicherer ausgebaut werden.

Nackenheims Einwohnerzahlen werden trotz allgemein rückläufiger Geburtenzahlen den Bestand der Grundschule nicht gefährden. Anders sieht es jedoch mit der Hauptschule aus. Realschule und Gymnasium werden immer stärker zur Regelschule, die Hauptschule verliert mehr und mehr an Attraktivität; mit einem Hauptschulabschluß wird es immer schwieriger, einen guten Ausbildungsplatz zu bekommen. Um nicht eines Tages den Standort ab Klasse 5 ganz aufgeben zu müssen, sollte sich die Gemeinde verstärkt für den Aufbau eines Realschulzweiges oder einer Gesamtschule ohne gymnasialen Zweig) einsetzen. So erhält sich die Selbstversorgergemeinde im Bereich Bildung eine gewisse Selbständigkeit.

Der Einzugsbereich der Schule liegt gerade noch im Bereich der maximal zumutbaren Wegelängen. Innerhalb dieses Einzugbereiches liegt die gefahrenreiche Mainzer Straße, deren Überquerung ein Sicherheitsrisiko für Kinder darstellt. Sie muß im Bereich der Schulwege sicher ausgebaut werden (Überwege, Beleuchtung, Tempo-30-Zone)

Maßnahmen:
- Forderung nach Beibehaltung der Schule als ein bedeutender Teil des Gemeindelebens,
- besondere Berücksichtigung derKinder-Schulwege innerhalb der Verkehrsberuhigungsmaßnahmen

8.3.3 Kindergärten

These: Die Verteilung von einzelnen Kindergärten in ausgedehnten bebauten Bereich muß ausgeglichen werden.

Die Ausdehnung des Gemeindegebietes hat eine unzumutbare Laufweglänge zur Folge. Die maximal zumutbaren Einzugsbereiche werden überschritten und ein verstärkter Fahrverkehr ist die Folge.

Maßnahme:
- Überprüfung der Standorte der einzelnen Kindergärten
- Schaffung von Filialen

8.4.4 Kinderspielplätze

These: Der Verlust an freier Spielfläche muß bei der in Zukunft anzunehmenden Bebauungsverdichtung im Innenbereich ausgeglichen werden.

Die notwendigen Begegnungs- und Spielflächen für Kinder und Jugendliche müssen verstärkt als notwendiger Teil des funktionierenden Gemeindelebens Nackenheims verstanden werden.

Maßnahmen:
- Verbesserung der Akzeptanz in der Bevölkerung
- reizvollere Ausgestaltung und Ausweisung eines Abenteuerspielplatzes

8.3.5 Jugendbetreuung

These: Die Einbeziehung jüngerer Generationen in die aktuellen politischen und gesellschaftlichen Vorgänge in der Gemeinde muß nachhaltig gefördert werden.

Junge Menschen im Alter von 8 bis 16 Jahren sind für gesellschaftliche Themen offen und interessiert und in vielen Vereinen aktiv. Diese Eigenschaft ist für die gesellschaftspolitische Entwicklung der Gemeinde zu nutzen.
Die Verlagerung eines Treffpunktes und damit die Einbeziehung junger Bürger in die Ortsmitte ist für die Mischung der Generationen wünschenswerter.

Maßnahme:
- Anreize schaffen zur Heranführung persönlichkeitsbildender Altersgruppen an gesellschaftliche Aufgaben in Gemeinde und Gesellschaft durch Öffnung der Gremien und Erläuterung politischer und verwaltungstechnischer Vorgänge
- Die Integration von Jugendlichen in der Gesellschaft durch langfristige

Verlagerung von Treffpunkten in die Mitte der Gesellschaft bzw. in die Ortsmitte
- Beteiligung von Altersgruppen am Organisieren von Veranstaltungen (Kerb),

8.3.6 Senioreneinrichtung

These: Der Bedarf und der Anspruch der in Zukunft zunehmenden älteren und länger lebenden Bevölkerungsgruppen an altersgerechter Ausstattung der Gemeinde gewinnt sehr schnell an Bedeutung.

Immer mehr Menschen werden in einer friedlichen und wirtschaftlich befriedigenden Epoche alt. Ihre Ansprüche in der Ruhestandszeit an die Einbindung in die Gesellschaft unterscheiden sich wesentlich von denen der vorangegangenen Generationen.
Durch die Einrichtung eines Altenwohnheimes und die Erstellung neuer altersgerechter Wohnungen bleibt die Einbeziehung älterer Menschen in das Leben des Ortskerns gewährleistet. Die Nähe zum historischen Dorfgebiet ist günstig.

Maßnahmen:
- Die Betätigungsmöglichkeiten und -angebote zur Mitarbeit im öffentlichen Leben sind durch geeignete Aufgaben zu geben (Aufsichten, Dokumentationen, Erfahrungsaustausch, usw.)
- Sicherung kernnaher Bauflächen für altengerechte Wohnmöglichkeiten,

8.3.7 Sportanlagen

These: Mit der Errichtung einer Sportplatzanlage (Kampfbahn C) im Unterfeld wird das bestehende Sportstättenangebot für die Zukunft ausreichend ergänzt.

Der regionale Raumordnungsplan weist der Gemeinde eine Kampfbahn C zu.

Maßnahmen:
- Bau der Kampfbahn mit den erforderlichen Nebenanlagen und Lärmschutzeinrichtungen,
- Erweiterung der Anlage mit Tennisplätzen,
- Schaffung eines fließenden Übergangs der Sportflächen zur freien Natur,

8.3.8 Bahnstation

These: Der Standort einer Bahnstation muß zur Ortsmitte verlegt und attraktiver ausgestattet werden.

Der Bahnstation kommt durch die absehbare Aufwertung des öffentlichen Nahverkehrs, als Antwort auf die ungebrochene Zunahme des Individualverkehrs, in Zukunft besondere Bedeutung zu. Die Überlegungen zur Anbindung an das S-Bahn-Netz müssen sich auf eine gewünschte hochwertige Gestaltung des Bahnsteigs erstrecken. Eine neue Bahnstation ist in Nähe des Festplatzes zu planen.

Maßnahmen:
- Bauleitplanerische Vorbereitung der Absichten der Gemeinde zu den Vorhaben der Bundesbahn
- Frühzeitiges und nachhaltiges Eingreifen der Gemeinde in die Planungen für die Nahverkehrstrasse.

8.5 Natur und Außenbereich

These: Die durch bauliche und verkehrstechnische Erfordernisse bedingten Veränderungen in der Landschaft und im besiedelten Bereich müssen durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen und durch landschaftsbereichernde Pflanzungen ergänzt werden.

Neben den gesetzlich geforderten Maßnahmen zum Ersatz verloren gehender Grünpflanzungen sollten straßenbegleitende und flächenunterteilende Baumpflanzungen (Alleen, Kulissenpflanzungen, Einzelwipfel,usw.) ständig als bereichernde Landschaftselemente gepflanzt werden. Sie verstellen zu groß geratene Bauten, ergänzen die Dachlandschaft und sorgen für die Regeneration des Klimas besonders in der bebauten Ortsmitte.
Fauna und Flora der unmittelbar an den bebauten Bereich heranreichenden natürlichen oder naturnahen Flächen sollen für die langsame Umwandlung in Hausgartenflächen ausreichende Bereiche finden bzw. bilden können. Hierzu sollen in den Bauleitplänen ausreichende Flächen und Flächengürtel mit Vorschriften über die Mindestbepflanzung vorgesehen werden.

Maßnahmen:
- Alleebaumpflanzung entlang der L 423
- Baumergänzung im Bereich der älteren Einzelgebäude entlang der Mainzer Straße
- Abgrünung der Bebauung zum Bahnkörper
- hochwachsende Baumreihen vor oder in Nähe gewerblicher Großbauten

8.6 Bildung und Schulung

These: Für die zunehmende Bereitschaft zur Überprüfung des Berufs und der damit zusammenhängenden Umschulung und Weiterbildung müssen Räumlichkeiten am Wohnort bereitgestellt werden.

Die ständige Weiterbildung der Bevölkerung ist eine Stärke der Gesellschaft und der Wirtschaftskraft unseres Staates. Dazu müssen schnell erreichbare und kurzfristig nutzbare Schulungsräume für vielfältige Nutzungen in kurz erreichbaren Entfernungen bereitstehen.

Maßnahmen:
- Einrichtung eines Bürgerhauses für Schulungs- oder Weiterbildungsveranstaltungen, ggf. im Bereich der Schule
- Überprüfung von Gebäuden oder Grundstücken im Ortsmittelbereich

8.7 Gewerbe

These: Die Existenz und die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben sollen durch vielfältige gemischte Teilflächengrößen kontinuierlich gesichert werden. Für den Eigenbedarf der Ortsgemeinde ist nur an der emittierenden Bahnlinie ein kleines Gewerbegebiet sinnvoll.

Das Angebot unterschiedlich großer Bau- und Produktionsgrundstücke soll Anreiz für eine Durchmischung der einzelnen Produktionen werden und für eine krisenfestere Arbeitsplatzsituation sorgen. Im Ortskern beengt arbeitende Firmen sollen die Möglichkeit zu naher Umsiedlung erhalten.

Maßnahme:
- Bauleitplanerischer Einfluß auf die Größenentwicklung einzelner Betriebe

9. Bausubstanz

These: Der Zustand und die Freiflächenverhältnisse im Ortskern müssen durch eine Sanierungsplanung erfaßt und durch ein Verbesserungsprogamm neuzeitlich verändert werden, ohne das ländlich geprägte kleinmaßstäbliche Bild Budenheims zu verletzen.

Die beengten Grundstücksverhältnisse und die oft zu kleine Bebauung im alten Ortskern können durch Flächenumlegung, durch neugeordnete Blockinnenbebauung oder durch weitere Erschließungsstraßen verbessert werden. Damit wird ein zu großer Kontrast zu den Neubaugebieten aufgehoben.

Maßnahmen:
- Überplanung von Blockinnenbereichen für Wohnbebauung mit Garagenanlagen
- Neuordnung ungünstiger historisch entstandener Grenzen in den älteren Baugebieten

10. Baulandreserven

These: Die maximale räumliche Ausdehnung der Bebauung (Siedlungsrand) in Höhenlage des Rheines ist fast erreicht. Mit Restflächen und nichtbebauten Flächen innerhalb bebauter Bereiche muß sparsam umgegangen werden. Eine Bebauungserweiterung auf den Plateau ist in Zukunft zu erwarten. Zur Sicherung von ausreichenden Anschlußmöglichkeiten weiterer Baugebiete sind Straßen- und Wegeverbindungen sowie notwendige Abstands- und Begrünungsbereiche rechtzeitig vorzusehen.

Auf die Innenflächen der Baublöcke, als wertvolles erschlossenes Bauland, wird besonders verwiesen. Flächenreserven befinden sich besonders an folgenden Punkten im besiedelten Bereich:

- östlich des Schulzentrums
- westlich des Kastanienwegs
- beidseitig Ecke Bellenacker / Mainzer Straße
- Baublock nördlich Mahlweg
- unterhalb und nördlich der Kirche
- zwischen Mainzer Str. und In den Haferwiesen

Die Erschließung weiterer Baugebiete auf dem Plateau ist bereits begonnen worden. Bei weiteren Bauflächen ist die Nähe zum Nackenheimer Ortskern zu suchen sowie der hinreichende Abstand zur St. Gereon-Kirche zu wahren.

Der Text wird während der Bearbeitung ständig verändert. Bitte beachten Sie die nummerierte Ausgabe in der Kopfzeile und die redaktionellen Hinweise auf dieser letzten Seite mit dem aktuellen Datum.

Aufgestellt für
die Gemeinde
Nackenheim
durch das

PLANUNGSBÜRO HANSJÖRN MÜLLER-STADTGESTALTUNG MAINZ
HOLZSTRASSE 1 - TEL. 06131-225360 FAX 226099