OE 1

ORTSENTWICKLUNG
NACKENHEIM

SCHLUSSBERICHT

SPEERPLAN GMBH
Gutleutstraße 30

6000 Frankfurt/Main

IM MAI 1984

1987 übernahm die Verbandsgemeindeverwaltung Alzenau [illegible]
und aktualisiert

INHALTSANGABE

Seite

1. Grundlagen der Ortsentwicklungsplanung 1

2. Allgemeine Planungsgrundlagen 4

3. Bestandsaufnahme und Analyse
   - Siedlungsraum -

   Verkehr 8

   Nutzung 9

   Landschaft und Grünordnung 10

4. Zielkonzeption für Nackenheim 12

5. Bestandsaufnahme und Analyse
   - Historischer Ortskern -

   Verkehr 13

   Nutzung 15

   Frei- und Grünflächen 17

6. Bestandsaufnahme, Analyse und Konzeption
   zur Ortsbildgestaltung 19

7. Leitbild
   Leitbild und Maßnahmenkatalog 21

8. Detailplanungen 27

9. Schlußbemerkung 30

1. GRUNDLAGEN DER ORTSENTWICKLUNGSPLANUNG

A B L A U F - D I A G R A M M

PLANEN

IM LÄNDLICHEN RAUM

BESTANDSERFASSUNG	BESTANDSERFASSUNG	BESTANDSERFASSUNG
BESTANDSANALYSE	BESTANDSANALYSE	BESTANDSANALYSE
VERKEHR	NUTZUNG	GESTALTUNG

KONSEQUENZEN

FÜR DIE PLANUNG

ZIELORIENTIERTE PLANUNGSANSÄTZE

VERKEHR	NUTZUNG	GESTALTUNG
FAHRVERKEHR	LANDWIRTSCHAFT	ÖFFENTLICHER RAUM
PARKEN	GEWERBE	GRÜNFLÄCHEN
FUSSGÄNGER	VERSORGUNG	LANDSCHAFT
	WOHNEN	GEBÄUDE

LEITBILD

VERKEHRS- UND FREIFLÄCHENKONZEPT	NUTZUNGSKONZEPT	GESTALTUNGSKONZEPT

MASSNAHMENKATALOG

DETAILPLANUNGEN

ORTSTYPIK

Die Ortstypik Nackenheims ist geprägt durch die historischen Erwerbsquellen: Das **Fischerdorf** am Rhein und die **Weinbaugemeinde** am Fuß der Weinberge.

Obwohl die Bereiche nicht scharf voneinander getrennt sind, haben doch beide ihre eigene Charakteristik:

- das Fischerdorf in der Rheinebene, orientiert auf den Fluß durch ein regelmäßiges Straßenraster,

- das Weinbaudorf dicht gedrängt an die Weinberge, geprägt durch die Topographie und durch die Hofreiten der Winzerhöfe.

Diese historischen Ortsbereiche sind erweitert worden durch großflächige Neubaugebiete sowohl in der Rheinebene als auch auf den Hängen des rheinhessischen Tafel- und Hügellandes. Da die Funktion dieser Gebiete - das Wohnen - im Gegensatz zu den historischen Ortsbereichen eine Vielzahl von städtebaulichen und architektonischen Gestaltungsformen hervorgebracht hat, ist hier die Ortstypik Nackenheims gestört.

PROBLEMFELDER DER ORTSENTWICKLUNG

Aus der ehemaligen Fischer- und Weinbaugemeinde hat sich in den letzten Jahrzehnten eine Wohngemeinde in unmittelbarer Nähe des Ballungsraumes Rhein-Main entwickelt. Die landwirtschaftlichen Betriebe sind zurückgegangen; die verbliebenen Betriebe können als stabil angesehen werden. Die Fischerei spielt keine Rolle mehr. Durch die hervorragende Lage Nackenheims am Rhein und die neu ausgebaute B 9, unterstützt durch die großzügige Ausweisung von Wohnbaugebieten, hat sich sowohl die Erwerbsstruktur, die Zusammensetzung der Bevölkerung wie auch das Ortsbild nachhaltig verändert.

Daraus ergeben sich folgende Problemfelder:

- Wandel von der agrarischen Gemeinde zur Wohngemeinde mit agrarischem Einschlag

- Freisetzung landwirtschaftlicher Arbeitskräfte

- Erwerbs- und Infrastrukturschwäche

- Abwanderung der Kaufkraft in die Zentren

- Quantitativer und qualitativer Arbeitsmangel

- Starke Pendlerbewegungen

- Räumliche Trennung von Wohnen und Arbeiten
- Abwanderung (ortsansässiger Bevölkerung)
- Zuwanderung ortsfremder Bevölkerung
- Verlust sozialer, nachbarschaftlicher Bindungen und Beziehungen
- Rückzug in die Kleinfamilie
- Allgemeine Nivellierung durch Kommunikationssysteme und Konsumverhalten
- Verlust an kultureller Tradition
- Veränderung der ortstypischen Bau- und Siedlungsstruktur:
  Umbau, Zerfall, Verlust landwirtschaftlicher Gebäude
  Schlechte Einfügung neuer Bauten
  Phantasielose Detailgestaltung durch anonyme Massenware
- Landschaftszersiedlung
- beginnende Umweltprobleme

ALLGEMEINE ZIELE FÜR DIE ORTSENTWICKLUNG

- Erhaltung und Sicherung der Eigenständigkeit (Dorfidentität)
- Minderung der Abwanderungsverluste
- Anpassung der Siedlungstätigkeit an die dörfliche Struktur
- Erhaltung ortstypischer Merkmale
- Einbindung der natürlichen Umwelt
- Stärkung der kulturellen Vergangenheit
- Belebung der dörflichen Gemeinschaft
- Definition der allgemeinen Entwicklungsziele für Nackenheim

EINORDNUNG DER ORTSENTWICKLUNGSPLANUNG IN DIE PLANUNGSHIERARCHIE

- Planungsstufe, die zwischen dem behördenverbindlichen Flächennutzungsplan und dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan anzusiedeln ist.

- Der Ortsentwicklungsplan hat keine Rechtsverbindlichkeit; sie besitzt nur Empfehlungscharakter.

- Die Planung determiniert die Ziele der Entwicklungsplanung der Ortsgemeinde.

- Sie ist Grundlage für verbindliche Bauleitplanungen (Bebauungspläne, Ortssatzung, etc.) sowie für die Beurteilung von Baugesuchen nach § 34 BBauG.

AUSSAGEN DER ORTSENTWICKLUNGSPLANUNG

- Aufzeigen von Entwicklungstendenzen, die an den künftigen Funktionen der Gemeinde, an den Bedürfnissen der Bewohner und an den natürlichen Standortverhältnissen orientiert sind.

- Aufzeigen (Darstellung) sozialer, wirtschaftlicher und gestalterischer Probleme des Dorfes.

- Anpassung alter dörflicher Strukturen an neue Aufgaben in einer ausgewogenen Form.

2. ALLGEMEINE PLANUNGSGRUNDLAGEN

POLITISCHE ZUGEHÖRIGKEIT

Verbandsgemeinde Bodenheim
Landkreis Mainz-Bingen
Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Land Rheinland-Pfalz

GEMARKUNGSGRÖSSE

1976 734 ha

1983

davon

Ackerland	:	ca. 241	ha
Nutzgärten	:	ca. 5,7	ha
Obstanlagen	:	ca. 12,6	ha
Dauergrünland	:	ca. 20	ha
Rebflächen	:	ca. 177,5	ha

184 La

4 La

1971 65 landwirtschaftliche Betriebe
1975 55 landwirtschaftliche Betriebe

1987

VERKEHR

Bundesstraße B 9 (neu)

Bundesstraße B 9 (alt)

Landstraße L 434

Bundesbahnhauptstrecke Mainz-Worms-Ludwigshafen

Buslinien der Deutschen Bundesbahn

Anlegestelle der Rheinschiffahrt

Rhein-Main-Flughafen in 30 km Entfernung;
über Autobahn ~~ein~~geschlossen.

LANDSCHAFTSSTRUKTUR

Tiefzone der oberhessischen Tiefebene im Norden ("Bodenheimer Aue").

Rheinhessisches Tafel- und Hügelland mit Steilhangansatz und anschließender gewellter Hochfläche.

GEWÄSSER

Rhein mit Hauptstrom und Mühlarm sowie die Inseln Kiesselwörth und Sändchen
Eichelsbach
Teich nördlich der Schule

BEVÖLKERUNG

Bevölkerungsentwicklung (Hauptwohnsitz)

1939	2215 EW	1979	3.448 EW
1950	2627 EW	1980	3.440 EW
1961	2759 EW	1981	3.455 EW
1970	3218 EW	1982	3.457 EW
1971	3270 EW	1983	3.456 EW
1972	3295 EW	1984	3.503 EW
1973	3448 EW	1985	3.624 EW
1974	3489 EW	1986	3.714 EW
1975	3448 EW	1987	3.986 EW
1976	3410 EW		
1977	3399 EW		
1978	~~3397~~ EW		
	3.437 EW		

WANDERUNGSBILANZ

Die Wanderungsbilanz ist stark unregelmäßig; von 1970 bis 1974 konnten Wanderungsgewinne, von 1975 bis 1977 Wanderungverluste verzeichnet werden.
Seit 1984 werden deutliche Wanderungsgewinne erzielt.

ERWERBSTÄTIGE

	1961	1970
Land- und Forstwirtschaft	296	136
produzierendes Gewerbe	658	763
Handel und Verkehr	205	221
Sonstige	185	292

	1970
Berufseinpendler	237
Berufsauspendler	848
Ausbildungseinpendler	30
Ausbildungsauspendler	152
Haushaltsgröße	3,0 Pers./Haushalt

INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN

Gemeindeverwaltung (Rathaus)

ev. Kirche

kath. Kirche

Post

Feuerwehr

2 Kindergärten

Grundschule

Hauptschule (für den Gemeindebereich der Nachbargemeinde)

Spielplätze (2)

Sporthallen (3)

Spielfeld

Kleinspielfeld

Friedhof mit gepl. Erweiterung

KULTURELLE EINRICHTUNGEN

Angelsportverein

Bauernverein

Carl-Zuckmayer-Gesellschaft

Carnevalverein "Entenbrüder"

DLRG

DRK

1. Fußballclub

Kegelclub "Gut Holz"

MGV "1857"

MGV "Cäcilia"

MGV "Frohsinn"

Schifferverein

Sportverein "Alemannia"

Turn- und Sportverein

VdK

Verkehrsverein Nackenheim

Volksbildungswerk Nackenheim

3. BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE
- SIEDLUNGSRAUM -

VERKEHR

- Die **Bundesbahntrasse** zerschneidet die bebaute Ortslage; zwischen Ortsmitte und dem Siedlungsbereich im Norden mit Schul- und Sportzentrum gibt es ~~nur~~ eine Bahnunterführung. Der historische Ortsbereich wird vom Rhein abgeschnitten; ~~es~~ sind ~~nur~~ 2 ~~sehr unattraktive und falsch gelegene~~ Fußgängerunterführungen ~~sowie ein beschrankter Bahnübergang am Bahnhof~~ vorhanden; starke Lärmbelästigung der unmittelbaren Anwohner.

- Die **B 9 (neu)** zerstört den Uferbereich des Rheins; unüberbrückbare Schneise zwischen Ortslage und Rhein.

- Die **B 9 (alt)** ist die Hauptverkehrsstraße Nackenheims; wegen Hochwasser ist eine generelle Rückstufung nicht möglich; Fahrbahn eng und unübersichtlich; dadurch Unfallgefahr und starke Lärmbelästigung der Anwohner.

- **Lörzweilerstraße** und **Weinbergstraße** im alten Ortskern stark belastete Straßen; Straßenraum schlecht und nicht funktionsgerecht gestaltet.

- **Wohnstraßen** und **Plätze** im alten Ortskern mit hoher Raumqualität aber schlechter Gestaltung.

- **Straßennetz in Neubaugebieten** sehr großzügig bemessen.

- Der **ruhende Verkehr** im alten Ortskern sehr mangelhaft abgedeckt; kaum ausgewiesene Parkplätze; Parken im ohnehin engen Straßenraum stellt ein großes Problem dar.

- Ein **Fuß-** und **Radwegenetz** ist nicht vorhanden; Bürgersteige im alten Ortsbereich sind völlig unzureichend. Die freie Landschaft ist durch landwirtschaftliche Wege gut erschlossen. Es fehlen die eindeutigen Beziehungen zum Ortskern und zum Rhein.

RESUMEE UND MASSNAHMEN

Starke Zerschneidung der bebauten Ortslage durch Verkehrsstraßen; Vorschlag: starke **Eingrünung der Hauptverkehrsstrassen**; alleeartige Bepflanzung.

Zur Entlastung des historischen Ortskerns durch Neubauquartiere (Auf dem Sprunk), gewerblichen Verkehr (Kapselfabrik) sowie durch die L 434 (Lörzweiler Straße) wird eine **westliche Ortsumgehung** aus dem Baugebiet "Auf dem Sprunk" zur L 434 und von dort zum Neubaugebiet "Rudelheck" auf die B 9 (alt) vorgeschlagen. Damit könnte eine erhebliche Verbesserung der Verkehrsverhältnisse im Ortskern erreicht werden; es bieten sich dann realistische Chancen für **Rückbaumaßen.**

Es wird unter Einbeziehung des vorhandenen landwirtschaftlichen Wegenetzes, sowie der Ortsstraßen und der Rheinuferstraßen ein **Rad- und Fußwegenetz** vorgeschlagen, das den Ortskern mit den angegliederten Wohnbereichen, den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen und den für die Naherholung relevanten Landschaftsbereichen verbindet.

NUTZUNG

Der alte Ortskern ist als **Gemischte Baufläche** einzustufen; eine Differenzierung in Mischgebiete, Dorfgebiete, Besondere und Allgemeine Wohngebiete ist in verbindlichen Bauleitplanungen vorzunehmen. Als **Gewerbliche Bauflächen** sind der Standort der Kapselfabriken und das Gebiet im Norden Nackenheims entlang der B 9 (alt) einzustufen. Durch die neuen **Wohnbauflächen** "Pommardstraße", "Rudelheck" und "Auf dem Sprunk" ist der mittelfristige Bedarf ausreichend abgedeckt.

RESUMEE UND MASSNAHMEN

Der Veränderungsdruck, der auf dem alten Orstkern liegt zum Umbau, Umnutzung, zu Abriß und Neubau, ist durch qualifizierte Bauleitpläne (Bebauungspläne, Ortssatzung, etc.) zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu kanalisieren; es ist durch detaillierte Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der Nutzung, Bauweise, Gebäudedimensionierung und Gestaltung sowohl das historische Ortsbild zu erhalten als auch den modernen Anforderungen an Wohn- und Arbeitsqualität sowie den veränderten Nutzungsansprüchen gerecht zu werden.

Aufgrund der sehr sensiblen landschaftlichen Lage Nackenheims zwischen Rhein und Steilabfall des rheinhessischen Tafel- und Hügellandes und der bereits sehr intensiven Nutzung der geeigneten Flächen ist von einer weiteren Ausweisung von **gewerblichen Bauflächen** abzusehen. Eine Konkurrenz zu Bodenheim erscheint auch aus marktorientierten Überlegung als wenig sinnvoll. Die vorhandenen Gewerbestandorte sind in ihrem Bestand gesichert; von Erweiterungen sollte abgesehen werden.

Die Ausweisung der o.g. **Neubaugebiete** ist weitgehend abgeschlossen. Sie stellen eine erhebliche Inanspruchnahme landwirtschaftlich nutzbarer Flächen sowohl in der Talaue als auch in den Weinbergen dar. Um einer weiteren Zersiedlung der hochwertigen Landschaft Einhalt zu bieten, ist auf weitere Gebietsausweisungen möglichst zu verzichten. Sollte langfristig die Nachfrage steigen, sind vorrangig bereits erschlossene Gebiete optimal auszunutzen (Baulücken, Umnutzung); bei Neuausweisungen dürfen keine weiteren Eingriffe in die Weinberge mehr zugelassen werden. Erweiterungsflächen sind ggf. im Norden (Bereich Schul- und Sportzentrum) vorzusehen. Hier sind flächensparende, verdichtete Bau- und Siedlungsformen anzustreben. Eine weitere unstrukturierte Flächenausdehnung ist zu verhindern.

LANDSCHAFT UND GRÜNORDNUNG

Die beiden Rheininseln Kiesselwörth und Sändchen sind als Naturschutz-, bzw. Landschaftsschutzgebiete einzuordnen. Sie sind von jeder baulichen und intensiven landwirtschaftlichen Nutzung freizuhalten. Durch eine attraktive Fährverbindung sind sie für extensive Erholungszwecke zu erschließen. Die Uferzone des Rheins ist durch die B 9 nachhaltig zerstört.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Rheintalaue nördlich Nackenheims werden durch Erweiterungsflächen für Siedlungszwecke weiter beansprucht. Hier finden sich zwei kleinere Gehölzgruppen, die als Biotope zu erhalten und zu schützen sind.

Das Gelände der ehemaligen Deponie nördlich des Baugebietes "Rudelheck" ist zu rekultivieren und für Erholungszwecke zu gestalten. Gem. der Rheintalschutzverordnung ist der anschließende Steilabfall des rheinhessischen Tafel- und Hügellandes von jeglicher Bebauung freizuhalten. Er ist als geschützter Landschaftsbestandteil anzusehen. Bauliche Nutzungen im Eichelbachtal sind so zu reglementieren, daß an keiner Stelle die Gebäude die Kuppe des Steilhanges überragen.

Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereiche des Hügellandes westlich der bebauten Ortslage sind zu sichern. Inanspruchnahme durch andere Nutzungen sind so weit als möglich zu verhindern. Diese Bereiche sind bis auf einige Streuobstgebiete weitestgehend ausgeräumt. Der südwestliche Bereich des Eichelbachtales, der z.Z. extensiv als Streuobststandort genutzt ist, wird mehr und mehr durch Wochenend- und Gartenhäuser, Anglerhütte, Wildfreigehege etc. in Anspruch genommen.

RESUMEE UND MASSNAHMEN

Die Rheinuferzone ist als besonders wichtiger Ortsrand grünordnerisch neu zu gestalten. Dabei ist die Gestaltung und Eingliederung des Fischermastplatzes als wichtiger Aussichtspunkt

zu berücksichtigen. Außerdem ist zu untersuchen, ob in unmittelbarer Nähe zum Ortskern die Anlage eines Jachthafens o.ä. zur Attraktivitätssteigerung Nackenheims und zur Ausnutzung der optimalen Bedingungen (Rheininseln, Mühlarm, etc.) konzipiert werden kann.

Zur Bereicherung des Vegetationspotentials in der weitestgehend ausgeräumten Kulturlandschaft, als Rückzugszonen für Kleintiere und Vögel sowie zur landschaftlichen Gliederung sind alle Verkehrstrassen (Straßen, landwirtschaftliche Wege, Fuß- und Radwege sowie die Bundesbahntrasse) mit Gehölz und alleeartigen Baumpflanzungen zu versehen. Dies gilt besonders für stark erosionsgefährdete Steilränder des Hügel- und Tafellandes. Außerdem sind sowohl die Neubaugebiete als auch die vorhandenen Siedlungsgebiete durch Pflanzstreifen von der feien Landschaft zur Gestaltung einer hochwertigen Stadt-Feld-Grenze zu trennen. Außer den Belangen des Landschafts- und Biotopschutzes dienen diese Grünstreifen auch der notwendigen Gliederung der Siedlungsbereiche in identifizierbare Quartiere.

Im Zusammenhang mit der Neukonzeption eines Regenrückhaltebeckens im Eichelsbachtal hinter der Kapselfabrik ist der südlich anschließende Bereich planungsrechtlich (Landschaftsplan/Bebauungsplan) zu erfassen, um die ungeordnete und z.T. rechtswidrige bauliche Nutzung zu unterbinden, ggf. in geordneten Bahnen zu entwickeln. Dieser Bereich des Eichelsbaches ist durch geeignete Entwicklungsmaßnahmen als Freizeit- und Naherholungsgebiet zu konzipieren.

Der Bereich "Die Kuppel" im unmittelbaren Anschluß an den Ortskern ist als schöner Aussichtspunkt grünordnerisch zu überplanen; hier sind bereits in Zusammenarbeit mit dem Kulturamt Worms entsprechende Überlegungen zur Gestaltung eines Rebsortengartens mit Schutzhütte und Grillplatz erarbeitet worden.

4. ZIELKONZEPTION FÜR NACKENHEIM

Aus der prädestinierten geographischen Lage im unmittelbaren Anschluß an den Ballungsraum Rhein-Main und der hervorragenden verkehrlichen Anbindung, unter Einbeziehung der besonders reizvollen landschaftlichen Situation zwischen Rhein mit Mühlarm und Inseln und den Weinbergen des rheinhessischen Tafel- und Hügellandes, sowie unter Berücksichtigung der kulturellen Tradition Nackenheims als Fischer- und Weinbaugemeinde und ihrer derzeitigen Funktion als Wohnstandort, als auch unter Anerkennung der allgemein sich abzeichnenden Tendenzen der zunehmenden Freizeit- und Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung wird für Nackenheim die zukünftige Perspektive im Ausbau eines attraktiven Angebotes für den Fremdenverkehr und die Wochenenderholung gesehen. Unter diesem Aspekt sind folgende **Maßnahmenschwerpunkte** zu subsumieren:

- zurückhaltende Entwicklung der Rheininseln für Erholungszwecke
- Ausbau und Neugestaltung der Rheinuferzone evt. mit Jachthafen
- Schaffung einer attraktiven Rheinuferpromenade
- Ausweisung geeigneter Parkplätze
- Erhaltung und Sanierung des historischen Ortskerns
- Entwicklungsmaßnahmen für die ehemalige Deponie, die "Kuppel" und das "Eichelsbachtal" als hochwertige Naherholungsgebiete
- Schaffung eines attraktiven Fuß- und Radwegenetzes zur Verbindung von Rheintal - Ortskern - Weinberge unter Einbeziehung der qualitätsvollen Straßen- und Platzräume (Schiffermastplatz, Fischergasse, Karl-Gunderloch-Platz, Carl-Zuckmayer-Platz, Kuppel, Kapellchen, Weinbergstraße, Kirche, Eichelsbachtal).

5. BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE
- HISTORISCHER ORTSKERN -

VERKEHR

- Für die **Bundesbahnhauptstrecke** als schwere Zäsur und das Ortsgefüge zerschneidende Schneise ist keine realistische Alternative denkbar.

- Auch für die B 9 **(neu)**, die die Rheinuferzone völlig in Anspruch nimmt und den Ort vom Rhein abschneidet, ist keine realistische Alternative denkbar. Eine Verbesserung sollte auf alle Fälle verhindert werden.

- Für das **innerörtliche Verkehrsnetz** sind die B 9 (alt), die Lörzweiler Straße und die Weinbergstraße von besonderer Bedeutung. Die Straßenräume sind für die ihnen zukommenden Funktionen (Verkehrsflächen für Fahrverkehr, Parken, Fußgänger) unzureichend bemessen und gestaltet, so daß besonders in den Kreuzungs- und Einmündungsbereichen durch die schlechten Sichtverhältnisse die Verkehrssicherheit erheblich eingeschränkt ist:

  - unzureichende Sichtverhältnisse
  - parkende Fahrzeuge im Straßenraum
  - unübersichtliche Grundstückszufahrten
  - zu schmale Bürgersteige
  - eindeutige Bevorzugung des Fahrverkehrs auf Kosten der Fußgänger

- Alle anderen **Wohnstraßen** sind zwar als Gassen recht eng, entsprechen jedoch der städtebaulichen Ortstypik und werden auch den heutigen Anforderungen gerecht; ihr baulicher Zustand und ihre Gestaltung weisen z.T. Mängel auf.

- Neben den erwähnten Haupterschließungsstraßen sind aus städtebaulichen Gründen (Ortsorientierung, Identifikation, städtebauliche Gliederung, wichtige Verbindungen) der Carl-Zuckmayer-Platz, der Karl-Gunderloch-Platz, die Fischergasse, die Rheinstaße und die Carl-Zuckmayer-Straße von besonderer Bedeutung.

- Für den **ruhenden Verkehr** stehen nur unzureichende Parkplätze zur Verfügung; dies gilt besonders für die Langgasse, die Wormser bzw. Mainzer Straße, da hier durch die Konzentration von Läden und Dienstleistungbetrieben ein erhöhtes Aufkommen besteht. Das ungeregelte Parken im Straßenraum führt zu erheblichen Problemen.

- Das dem **Fußgängerverkehr** zur Verfügung stehende Wegenetz ist durch die vorhandenen Straßen und Gassen als gut zu bezeichnen. Unzureichend ist die Anbindung zum Rhein. Nicht nur unzureichend, sondern sogar gefährlich sind die Fußwege im Bereich B 9 (alt) und weniger brisant im Bereich Langgasse/Weinbergstraße. Hier sind dringend Verbesserungen erforderlich.

KONSEQUENZEN FÜR DIE PLANUNG UND MASSNAHMEN

- ~~Zur Verbesserung der Verbindung zwischen Rheinuferzone und Ortszentrum ist der vorhandene Fußgängertunnel "Dohlchen" auszubauen und angemessen zu gestalten.~~ Es wird eine Fußgängerverbindung zwischen Fischergasse und Rheinstraße (Schiffermastplatz) vorgeschlagen; hier liegt die zentrale Achse zwischen Rhein und Ortsmitte. ~~Zur besseren Erschließung der Rheinuferzone ist eine Unterführung am Bahnhof zwischen Wormser- und Rheinstraße geplant. Im Zuge dieser Neuplanung ist der Bahnhofsvorplatz neu zu gestalten; hierfür sind Detail-vorschläge vorgelegt worden.~~

- Es ist zu überlegen, ob der Bereich westlich der Bundesbahn zwischen Bahnhof und Mahlweg langfristig nicht mehr für bauliche Nutzungen in Anspruch genommen werden soll, sondern stattdessen als Grüngürtel zur Abschirmung des Lärms der Bahntrasse und zur Unterbringung von Parkplätzen an optimaler Stelle zwischen Ortsmitte und Rhein umgestaltet werden kann.

- Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit auf den Haupterschließungsstraßen sind durch entsprechende Umgestaltungen der Verkehrsflächen die unterschiedlichen Verkehrsfunktionen neu zu bewerten und zu ordnen:

  - o Ausweisung von Flächen für den ruhenden Verkehr im Straßenraum wo möglich
  - o Erweiterung und Ausbau sicherer Fußgängerflächen und Überwege
  - o Rückbau der Verkehrsflächen zugunsten der Fußgänger und zur Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit
  - o Neugestaltung der Platz- und Mündungsbereiche

- Umbau und Neugestaltung der Wohnstraßen zu verkehrsberuhigten Flächen zugunsten der Fußgänger und Anwohner soweit erforderlich; Akzentuierung der Hauptfußgängerbeziehung vom Rhein über Fischergasse, Karl-Gunderloch-Platz, Carl-Zuckmayer-Platz, Weinbergstraße durch entsprechende Neugestaltung der Plätze und Straßenräume; Ausgestaltung der Rheinstraße zu einer attraktiven Rheinpromenade und des Carl-Zuckmayer-Platzes zu einem zentralen Ortsmittelpunkt.

- Im Nahbereich der Hauptgeschäftszone (Langgasse, Mainzer- bzw. Wormser Straße) sind in die vorhandene bauliche Struktur Flächen für den ruhenden Verkehr zu integrieren; diese müssen so kleinmaßstäblich sein und durch entsprechende Begrünung so gestaltet werden, daß eine Störung der städtebaulichen Struktur vermieden wird.

- Ein getrenntes Rad- und Fußwegenetz im bebauten Ortskernbereich ist nicht wünschenswert und ließe sich bei der intensiven Bodennutzung auch nicht realisieren. Vielmehr ist durch entsprechende Gestaltung der vorhandenen Straßen und Gassen ein optimales Netz für Radfahrer und Fußgänger sicherzustellen.

NUTZUNG

Die Nutzungsstruktur des Ortskerns ist stark durchmischt; neben einer relativ großen Anzahl von landwirtschaftlichen Höfen (Winzer- und Ackerbau, keine Tierhaltung) bestehen kleine Handwerkandwerksbetriebe in dichter Gemengelage neben Läden, Dienstleistungsbetrieben und Wohngebäuden. Ungeachtet der Gemengelage läßt sich eine Nutzungszonierung entsprechend der historisch gewachsenen Erwerbsstrukturen auffinden:

- zentraler Bereich Langgasse, Mainzer/Wormser Straße mit einer Massierung von Läden und Dienstleistungen gemischt mit Wohnen und Weingütern

- Wohnbereich zwischen Rhein und Mittelzone durchsetzt mit Handwerks- und landwirtschaftlichen Betrieben

- Weinbergstraße mit überwiegend landwirtschaftlichen Betrieben mit wenigen Handwerksbetrieben und reinen Wohngebäuden

Die nicht baulich besetzten Flächen sind überwiegend als Hofflächen genutzt; es verbleiben nur wenige größere Freibereiche als private Gärten und Grünflächen. Auch die an die Siedlungsbereiche angrenzenden Flächen im Westen sind bis dicht an die Gebäude heran intensiv landwirtschaftlich genutzt. Nur die Steilabbrüche der Weinberge stellen schmale Übergangsbereiche zwischen bebauter Ortslage und freier Landschaft dar.

Die Versorgung der Bevölkerung für den täglichen Grundbedarf ist im Ort abgesichert; die Versorgung für speziellen bzw. gehobenen Bedarf findet nicht in Nackenheim sondern in den Nachbarzentren (Bodenheim/Mainz) statt. Die Möglichkeiten zur baulichen Ausdehnung von Kleingewerbe und Handwerksbetrieben sind aufgrund der kleinteiligen Grundstücksverhältnisse und der dichten baulichen Nutzung nur beschränkt möglich. Die noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe sind in ihrem Bestand weitgehend gesichert; die vorhandene Ortsstruktur vermag auch den heutigen Ansprüchen noch weitgehend gerecht zu werden. Die Bestandssicherung der landwirtschaftlichen Betriebe dient auch die in den letzten Jahren durchgeführte und von dem Abschluß stehende Weinbergs-Flurbereinigung.

Im alten Ortsbereich befinden sich neben Rathaus und Kirche noch die Post, Sparkasse, Bahnhof und Kindergarten. Die Schule wurde an den Ortsrand verlagert.

Durch die oft beengten Grundstücksverhältnisse entspricht die vorhandene Bausubstanz oft nicht mehr den heutigen Anforderungen an die angestrebten Wohnverhältnisse. Dadurch bestand in den vergangenen Jahrzehnten die Tendenz der Abwanderung ortsansässiger junger Bevölkerungsschichten aus dem Ortskern in die Neubaugebiete des Ortsrandes. Die freiwerdende Gebäudesubstanz wurde oft nicht mehr oder artfremd (Schuppen, Lager, etc.) genutzt. Es zogen Bevölkerungsschichten ins Ortszentrum mit weniger hohen Ansprüchen an die Wohnverhältnisse; dies waren zum großen Teil ausländische Arbeitnehmer; es blieben die alten Menschen. Dadurch fanden nachhaltige Veränderungen der Bevölkerungsstruktur statt, die auch die unausbleiblichen Konsequenzen, fehlende Investitionskraft und -wille, zu einer weitgehenden Vernachlässigung der historischen Gebäudesubstanz führte. Erst in den letzten Jahren ist das Bewußtsein für den Wert und die Qualitäten des Lebens im historischen Ortskern gestiegen.

KONSEQUENZEN FÜR DIE PLANUNG UND MASSNAHMEN

Die historisch gewachsene stark gemischte Nutzungsstruktur des Ortskerns ist als charakteristische Ortstypik zu erhalten. Durch Verbesserungen der Infrastruktur (Fußgängerflächen, Parken, etc.) sind die vorhandenen Versorgungseinrichtungen zu stützen und evtl. auszubauen. Durch Verbesserungen des Wohnumfeldes (Freiflächen, Straßenräume, etc.) ist nach Möglichkeit das Wohnen im Ortskern zu erhalten und zu verbessern.

Zur Sicherung dieser Entwicklungsabsichten sind ggf. verbindliche Bauleitpläne bzw. Ortssatzungen zu erstellen. Dabei ist gleichzeitig für die Erhaltung der ortstypischen Baustruktur und des Ortsbildes Sorge zu tragen. Um- und Neubauten sind sorgfältig in das vorhandene Ortsbild einzupassen. Aussagen über die Möglichkeiten und gestalterischen Rahmenbedingungen für Baumaßnahmen im Ortskern sind durch verbindliche Festsetzungen zu treffen. Die Qualität des Ortszentrums ist durch die Unterbringung weiterer attraktiver Nutzungen zu verbessern. Hierbei ist an die Einrichtung eines Museums im ehemaligen Schulgebäude ~~und an die Renovierung und Umnutzung (evtl. zum Bürgerhaus) des Nachbargebäudes des Rathauses~~ gedacht.

FREI- UND GRÜNFLÄCHEN

Im alten Ortsbereich befinden sich drei als Kinderspielplätze genutzte **öffentliche Grünflächen** und der Friedhof im unmittelbaren Anschluß an den Ortskern. Aufgrund der hohen baulichen Dichte gibt es nur wenige private Restgrünflächen, die als **Garten** genutzt werden. Im Bereich der Steilhangkanten Dr. Pier-Straße und beiderseits der Weinbergstraße sind noch private Grünflächen (Gärten) vorhanden. Westlich an das bebaute Ortsgebiet schließen direkt **Weinberge** an. Der Bereich der Kuppel reicht als dominanter Landschaftsbestandteil bis in die Ortsmitte hinein; er liegt teils als Rebland teils als Brachfläche. Der Grünzug der Rheinuferzone ist weitgehend durch Verkehrsbauten zerstört.

Für die Ortscharakteristik Nackenheims sind der Rhein mit den Inseln Sändchen und Kiesselwörth und die Rheinuferzone sowie die Weinberge, der Steilabfall des rheinhessischen Tafel- und Hügellandes mit den beiden weithin wirksamen Dominanten Kuppel und Kirchberg von zentraler Bedeutung. Für diese Bereiche sind grünodnerische Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung der landschaftstypischen Gestalt erforderlich.

KONSEQUENZEN FÜR DIE PLANUNG UND MASSNAHMEN

Die Ausweisung **öffentlicher Grünflächen** ist zwar gering bemessen; aufgrund der engen Verzahnung zwischen bebautem Ortsbereich und freier Landschaft kann sie als ausreichend bezeichnet werden. Hierbei ist - wie auch bei der Gestaltung der Friedhofserweiterung - auf eine optimale Begrünung mit standortgerechten Baumarten zu achten. Wie bereits unter dem Punkt VERKEHR dargestellt, bietet sich langfristig die Ausweisung des westlichen Bahndammbereiches zwischen Bahnhof und Mahlweg als Grünzug an, so daß eine hochwertige innerörtliche Grünzone vom Bahnhof bis zum Festplatz gestaltet werden kann.

Bei der Neugestaltung der Verkehrsflächen und Plätze ist großes Gewicht auf eine optimale Ausstattung mit standortgerechten Straßenbäumen zu legen; Bäume sind ein bestimmendes Element der Ortsbildgestaltung. Außerdem sind sie besonders in dem sehr dicht bebauten alten Ortskern von zentraler Bedeutung für die Verbesserung der Wohnumfeldqualität sowohl in gestalterisch-psychologischer als auch in ökologischer-klimatischer Hinsicht.

Die wenigen vorhandenen Grünbereiche im Ortskern sind nach Möglichkeit als Gärten mit einer entsprechenden Bepflanzung zu erhalten. Einer weiteren baulichen Verdichtung auf Kosten der Grünbereiche sollte nur in besonderen Härtefällen zugestimmt werden.

Im Bereich Dr.-Pier-Straße, die durch seine stark aufgelockerte Einfamilienhausbebauung eine fremde Struktur im Ortskern darstellt, ist eine bauliche Verdichtung nicht nur möglich, sondern wünschenswert. Private Initiativen zum Anpflanzen von Bäumen in den Höfen sollte nach Möglichkeit untestützt und gefördert werden.

Der Bereich der **Rheinuferzone** ist durch grünordnerische Maßnahmen neu zu gestalten. Die "Rheinpromenade" (Rheinstraße und Uferzone) ist das "Aushängeschild" Nackenheims; die durch die B 9 (neu) hervorgerufene Uferzerstörung ist nach Möglichkeit durch Bepflanzung und Begrünung auszugleichen. Dabei ist auf eine Eingliederung und Akzentuierung des Schiffermastplatzes als attraktiver Aussichtspunkt und Endpunkt der Hauptfußgängerbeziehung aus dem Ortskern Wert zu legen.

Bei der Gestaltung der **Ortsränder** zwischen Bebauung und freier Landschaft ist auf die Ausbildung einer Stadt-Feld-Grenze aus geeigneten Gehölz- und Baumarten zu achten. Dies trifft besonders für die ökologisch und topographisch sensiblen (Erosion) Steilhangkanten in den Bereichen Dr.-Pier-Straße, Lörzweiler Straße und Weinbergstraße zu. Besonders die Neubebauung Dr.-Pier-Straße und Adolf-Winkler-Straße stellen bereits schwerwiegende Eingriffe in die schützenswerten Hangsituationen dar, die auf keinen Fall in Zukunft weiterhin zugelassen werden dürfen. Für diese Bereiche sind Auflagen zu einer wirkungsvollen Eingrünung und Abgrenzung zu den Weinbergen durch standortgerechte Arten vorzusehen.

Die vorhandene Begrünung der **Hangkanten** am Kirchberg, an der Kuppel und westlich des Eichelsbachtales sind zu erhalten, zu schützen und ggf. zu komplettieren. Der Hauptwanderweg, der vom Karl-Zuckmayer-Platz auf die "Kuppel", vorbei am "Kapellchen" weiter nach Süden auf der Hangkante des Steilrandes führt, ist durch geeignete Bepflanzung einzugrünen und gegen Erosion zu schützen. Die Kuppel als ortsbildprägender Grünbereich wird grünordnerisch überplant; es wird vorgeschlagen, hier einen Rebsortengarten mit Schutzhütte und Grillplatz anzulegen.

6. BESTANDSAUFNAHME, ANALYSE UND KONZEPTIONEN ZUR ORTSBILDGESTALTUNG

- Die für die Ortstypik wichtigsten **Straßenräume** und **Plätze** sind:

  - o Rheinstraße als Uferpromenade
  - o Fischermastplatz (Aussichtspunkt)
  - o Fischergasse (mit Bahnunterführung)
  - o Karl-Gunderloch-Platz
  - o Wormser/Mainzer Straße (Hauptverkehrs- und Einkaufsachse)
  - o Langgasse
  - o Carl-Zuckmayer-Straße
  - o Carl-Zuckmayer-Platz (Ortsmittelpunkt)
  - o Weinbergstraße

  Aufgrund ihrer Maßstäblichkeit und räumlichen Qualität sind diese Straßen- und Platzräume von besonderer Bedeutung. Bei der Gestaltung (Funktionsbereiche, Materialien, Möblierung, Straßenbepflanzung) sind durchgängig z.T. erhebliche Mängel festzustellen. Für die markanten Bereiche sind Detailplanungen mit Gestaltungsvorschlägen erarbeitet worden. Langfristig sollten diese - im Zuge von Reparaturarbeiten - entsprechend der vorgeschlagenen Gesamtkonzeption und anhand der Gestaltungsvorschläge umgebaut werden.

  Der öffentliche Straßenraum ist zusammen mit den raumbildenden Gebäuden der wichtigste konstituierende Bestandteil eines individuellen Ortsbildes.

- Außer den **Ortsbilddominanten** der Kirche und des Rathauses zeichnet sich Nackenheim durch eine Vielzahl von schönen und typischen **Architekturelementen** aus. Das Straßenbild ist geprägt durch noch in weiten Teilen erhaltene geschlossene Raumkanten, gebildet aus der Abfolge von individuellen Gebäuden bzw. Hofreiten mit Torhäusern und Hoftoren. Dieses städtebauliche Grundelement der geschlossenen Raumkanten ist zu erhalten - auch bei Neubaumaßnahmen.

  Von besonderer ortsbildprägender Bedeutung sind folgende Bereiche:

  - o **Rheinstraße als Uferpromenade**

    Hier ist langfristig durch ein attraktives Angebot an Nutzungen (Fähre zu den Inseln, Yachthafen, Bootsverleih, Gastronomie, Hotel, spezielle Läden, z.B. Wassersport, Angeln, etc.) ergänzt durch Wohnen im Zusammenhang mit den grünordnerischen Maßnahmen und der Gestaltung des Straßenraumes mit Schiffermastplatz und Bahnunterführung Fischergasse eine hochwertige **Rheinuferpromenade** als Visitenkarte "Nackenheim am Rhein" zu gestalten.

- Der Bereich zwischen Bahntrasse und B 9 (alt) ist als **historisch gewachsenes verdichtetes Wohnquartier** mit dem typischen Architekturelement der Klinkergebäude zu erhalten. Flankierend hierzu sind Verbesserungen des Wohnumfeldes (Straßenräume, Grünzug entlang der Bahntrasse) und die Aufwertung und der Ausbau der Fischergasse als Hauptverbindung zwischen Ortsmitte und Rhein zu konzipieren. Die gewerblichen und landwirtschaftlichen Betriebe sollten erhalten werden.

- Der Bereich beiderseits der B 9 (alt) Mainzer- bzw. Wormser Straße soll als **zentrale Zone für Läden, Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, Gastronomie** etc. erhalten und ausgebaut werden. Dazu ist die verkehrliche Situation (breitere Fußgängerwege, Parken, Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit, etc.) zu verbessern. Bei Um- und Neubauten ist auf behutsamen Umgang mit der historischen Bausubstanz und Anpassung an das erhaltenswerte Straßenbild zu achten; vorbildlich ist der Neubau Sans. Von besonderer Bedeutung ist die Gestaltung der Straßenkreuzungen und Plätze sowohl aus der Sicht der Verkehrsführung und Sicherheit als auch aus Sicht der Ortsbildgestaltung.

- **Erhaltung und behutsame Anpassung an die veränderten Funktionen im Bereich Weinbergstraße**

  Im Bereich Langgasse, Carl-Zuckmayer-Platz, Weinbergstraße mit einer Vielzahl z.T. noch gut erhaltener Hofreiten und Weinbaubetrieben ist in seiner typischen ortsbilddominanten Charakteristik zu erhalten. An Umnutzungen, Neubauten und Umgestaltungen sind besondere Ansprüche zu stellen. Dabei ist auf die Erhaltung der historischen Bauformen (giebelständige Hauptgebäude, Scheunen, Hoftore mit Torhäusern, etc.) großer Wert zu legen. Hierfür sind detaillierte planungsrechtliche und gestalterische Festseetzungen notwendig (Bebauungspläne, Ortsbildsatzung). Von gleicher Bedeutung wie die Erhaltung der ortstypischen Bauformen ist die Neugestaltung des Straßenraumes. Hierfür sind detaillierte Gestaltungsvorschläge ausgearbeitet worden.

- **Gestaltung einer attraktiven Fußgängerbeziehung zwischen Rhein, Fischergasse, Karl-Gunderloch-Platz, Carl-Zuckmayer-Straße, Carl-Zuckmayer-Platz zum Kirchberg und zur Kuppel und weiter über die Weinbergstraße zum Naherholungsgebiet des Eichelsbachtales**

  Diese Fußgängerbeziehung, die den Rhein (Fischerdorf) mit den Weinbergen (Weinbaugemeinde) verbindet, ist das Ergebnis der o.g. Einzelmaßnahmen. Dabei ist auf einheitliche, wiedererkennbare und identifizierbare Gestaltungselemente (Materialien, Baumarten, Möblierung, Ornamentik, Farbgestaltung) zu achten.

7. LEITBILD

Die Leitbildentwicklung ist als konkrete planerische Umsetzung der Ergebnisse aus der Analyse und aus den Maßnahmen und Zielkonzeptionen aufzufassen. Das Leitbild kann nicht flächendeckend für jedes Gebäude und jedes Grundstück Aussagen treffen, sondern in ihm werden beispielhaft für die planungsrelevanten Schwerpunkte und für die Konfliktsituationen Lösungen entwickelt, die sinngemäß auf ähnlich gelagerte Fälle übertragen werden können und somit den Leitfaden planerischen Handelns für Nackenheim darstellen.

Diese Leitbildkonzeptionen müssen notwendig in Planungsrecht übertragen werden; das Planungsrecht bietet die Möglichkeit, **Bebauungspläne** und **Ortssatzungen** aufzustellen. Die Grundlagen dafür sind im Leitbild erarbeitet worden.

LEITBILD UND MASSNAHMENKATALOG

o Neugestaltung "Bahnhofsvorplatz"

- Umbau des Bahnhofsvorplatzes ~~im Zuge des Neubaus der Bahnunterführung~~

- Neugestaltung einer signifikanten Ortseinfahrtsituation

o Neugestaltung "Rheinpromenade"

- Langfristige Neugestaltung, Nutzungsverlagerung und Aufwertung des Bereiches zwischen Rheinstraße und Bundesbahnstrecke

- Gestaltung einer attraktiven, gestalterisch und funktional hochwertigen Rheinpromenade

- Ausbau einer Rheinpromenade durch verkehrsordnende Maßnahmen, Gestaltung der Rheinstraße durch Pflasterung, Bepflanzung, Möblierung (Bänke, Beleuchtung, Straßencafes, etc.)

- Schaffung einer gestalterisch hochwertigen Architektur zum Rhein ("Aushängeschild" für Nackenheim)

- Schaffung attraktiver, erkennbarer, hochwertiger Nutzungen (Restaurants, Cafes, Yachtclub, Läden, Freizeitbedarf, Angeln, Bootsverleih, etc.)

o Neuordnung des Bereiches "Schifferweg - Bahnhofstrasse"

- Langfristige Umnutzung des für Wohnzwecke ungeeigneten Bereiches zwischen Bundesbahn und Schifferstrasse/Bahnhofstrasse zu einer öffentlichen Grünzone (Lärmschutzmaßnahmen, Grünordnung)

- Integration immissionsunempfindlicher Nutzungen (Stellplätze/Garagen)

o Neugestaltung "Fischergasse"

- Ausbau der Fischergasse zu einer attraktiven Verbindung zwischen Dorfmitte und Rhein

- wichtige Verklammerung zwischen "Weinbaugemeinde" (Weinbergstraße/Rathaus), zentralem Ortskern (Karl-Gunderloch-Platz) und "Fischerdorf" (Rheinufer)

- Schaffung einer attraktiven Bahnunterführung

- Aufweitung und Gestaltung des "Schiffermastplatzes" zu einem signifikanten Ortswahrzeichen

- Aufwertung der städtebaulichen Nutzungsstruktur (Läden, Angler-, Segelbedarf, Gastronomie, etc.)

- Verkehrsberuhigung (Pflasterung, Bepflanzung, Möbilierung)

- Gestaltung eines attraktiven Straßenraumes mit hochwertiger Architektur

o Sicherung, Neuordnung und Ausbau der Gebäude- und Nutzungsstruktur im Bereich zwischen Mainzer Straße - Wormser Straße und Bundesbahn

- Langfristige Sicherung der Wohnnutzung

- Sicherung erhaltenswerter Bausubstanz

- Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- Aktivierung nutzbarer Restflächen

- Verkehrsberuhigung

- Erhaltung bzw. Schaffung eines geordneten, attraktiven Ortsbildes

- Bodenordnerische Maßnahmen zur Schaffung bebaubarer Grundstücke (Belichtung, Belüftung)
- Aufstellung von Bebauungsplänen
- Gestaltungssatzung
- Grünordnerische Maßnahmen
- Schaffung von Grün- und Freiflächen
- Umgestaltung der Verkehrsflächen zu verkehrsberuhigten Wohnstraßen
- gegebenenfalls Sanierungsmaßnahmen für Teilbereiche

o Neuordnung der Kreuzung "Mahlweg/Mainzer Straße/Langgasse"

- Entschärfung des unübersichtlichen Kreuzungsbereiches
- Schaffung besserer Sichtverhältnisse
- Neugestaltung der Ortseinfahrtsituation
- Platzartige Aufweitung mit entsprechender Gestaltung
- Ansiedlung attraktiver Nutzungen
- Sicherung hochwertiger Architektur

o Aufwertung Bereich "Mainzer Straße"

- Aufwertung und Ausbau des Bereiches Mainzer Straße/Wormser Straße zwischen Kreuzung Mahlweg/Langgasse/Mainzer Straße und Ecke Wormser Straße/Prof.-Dr.-Pier-Staße
- Ausbau der zentralen Versorgungsfunktionen (Dienstleistungen/Handel)
- Verdichtung und attraktive Gestaltung der Gebäude und Ladenfassaden
- Schaffung von Parkplätzen für Kunden
- Gestaltung durch Bepflanzung

o Neugestaltung "Karl-Gunderloch-Platz"

- Umgestaltung des Karl-Gunderloch-Platzes zu einem attraktiven Dorfplatz
- Verbesserung der städtebaulichen Raumqualität
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Neuordnung der Verkehrsfunktionen
- Neugestaltung durch Begrünung, Möbilierung, Pflasterung

o Neugestaltung Bereich "Lörzweiler Straße/Langgasse"

- Aufwertung und Neuordnung des Bereiches zwischen Kreuzung Lörzweiler Straße/Kirchbergweg/Langgasse bis zur Kreuzung Langgasse/Mainzer Straße
- Integration in den zentralen Versorgungsbereich
- Aufwertung und Ausbau der Versorgungsfunktionen (Dienstleistungen und Handel)
- Erhaltung der ortstypischen Gebäudesubstanz, langfristig Ersetzung oder Umgestaltung ortsbildstörender Gebäude
- Verkehrsordnende Maßnahmen (Kreuzungsbereiche, ruhender Verkehr)
- Neugestaltung des Straßenraumes (Bepflanzung, Pflasterung, Möbilierung)

o Neugestaltung "Carl-Zuckmayer-Straße"

- Neugestaltung der Carl-Zuckmayer-Straße zu einer verkehrsberuhigten, gestalterisch hochwertigen und attraktiven Verbindung zwischen den beiden Dorfplätzen Karl-Gunderloch-Platz und Carl-Zuckmayer-Platz (Rathaus)
- Schaffung eines gestalterisch qualitätvollen Straßenraumes durch Begrünung, Pflasterung, Möbilierung
- Erhaltung und Ausbau der ortstypischen Bausubstanz
- Verkehrsordnende Maßnahmen (Verkehrsberuhigung)

o Neukonzeption und Umgestaltung des zentralen Ortskerns

- Langfristige Neuordnung des zentralen Ortskerns zwischen Mainzer Straße/Langgasse/Carl-Zuckmayer-Straße

- Stärkung und Ausbau der Versorgungsfunktionen (Dienstleistungen/Handel)

- Schaffung eines zentralen Ortsmittelpunktes im Bereich Carl-Zuckmayer-Platz (Rathaus)/Flutgasse (Rathaus/Winzergenossenschaft/Weinfest/Dorfplatz/Heimatmuseum/Bürgerhaus, Jugendtreff/Bücherei, etc.)

- Maßnahmen: Sanierungsplanung, Bebauungspläne, Bodenordnung, Gestaltungssatzung, Grünordnung

o Neugestaltung "Carl-Zuckmayer-Platz"

- Umgestaltung des Carl-Zuckmayer-Platzes zu einem attraktiven Dorfmittelpunkt als Treffpunkt und Identifikationsort

- Neuordnung der Verkehrsfunktionen

- Neugestaltung durch Begrünung, Möbilierung, Pflasterung

o Neugestaltung "Weinbergstraße"

- Erhaltung und Aufwertung des Bereiches Weinbergstraße als historische, ortsbildprägende Struktur (Straßenraum/Bebauung)

- Besondere Gestaltungssorgfalt bei Neubauten, Renovierung, Umbauten

- Erhaltung der Nutzungsstruktur (Weingüter, Wohnen)

- Schaffung von Erweiterungs- und Umbaumöglichkeiten der Hofreiten-Bebauung (Bebauungsplan, Gestaltungssatzung)

- Neuordnung des Verkehrs (Schwerverkehr, Parkplätze)

- Neugestaltung eines attraktiven, funktionsgerechten Straßenraumes (Begrünung, Pflasterung, Möbilierung, Verkehrsberuhigung)

o Ausbau "Prof.-Dr.-Pier-Straße"

- Ausweisung hochwertiger Wohnbauflächen östlich der Prof.-Dr.-Pier-Straße
- Neugestaltung der Ortseinfahrt (Ecke Wormser Straße/Prof.-Dr.-Pier-Straße)
- Schaffung einer hochwertigen Stadt-Feld-Grenze zwischen Weinberg und Bebauung (Grünordnung)
- Neugestaltung und Ausbau der Prof-.Dr.-Pier-Straße zu einer attraktiven, verkehrsberuhigten Wohnstraße (Bepflanzung, Pflasterung, Trassierung)

o Gestaltung "Kirchberg/Friedhof"

- Erhaltung der ortsbilddominanten Kirche
- Unterstützung durch grünordnerische Maßnahmen
- Optimale Anbindung an den Ort
- Neugestaltung des Bereiches zwischen Lörzweiler Straße und Kirche im Zuge der Friedhofserweiterung (Bepflanzung, Terrassierung, Sicherung des Steilhanges)

o Gestaltung der Grünzone "Køppel/Kapellchen"

- Aufwertung und Neugestaltung des ortsbildprägenden Grünbereiches Køppel/Kapellchen
- Schaffung und Ausbau optimaler fußläufiger Anbindung an den Ort (Carl-Zuckmayer-Platz und Weinbergstraße)
- Attraktivitätssteigerung durch Freizeitangebot (Grillplatz, Treffpunkt, Schutzhütte, Sitzbänke, Sport- und Spielmöglichkeiten, Rebsortengarten)
- Grünordnerische Maßnahmen (Bepflanzung: Baumgruppen, Feldhecken an Wegen und Böschungen, Stadt-Feld-Grenze)

8. DETAILPLANUNGEN

Aufgrund der Leitbildentwicklung und des Maßnahmenkataloges werden konkrete Detailuntersuchungen für Neu- und Umgestaltung für mehrere besonders wichtige städtebauliche Problembereiche erarbeitet. Sie sind die Grundlage für konkrete Umbaumaßnahmen.

o GESTALTUNGSVORSCHLAG BAHNHOFSVORPLATZ

Grundlage ist die vom Büro Hetterich erarbeitete Straßenplanung für die Bahnunterführung am Bahnhof von der Wormser Straße zur Rheinstraße.

- Gestalterische Hervorhebung des Bahnhofs und der Straßeneinmündung durch Materialwechsel in der Wormser Straße (Pflasterstreifen)
- Fußgängerüberweg am Bahnhofsvorplatz
- Aufgepflasterte Fußgängerführung zwischen Bahnhofsvorplatz und Bahnhofstraße
- Verkehrsberuhigter Ausbau der Bahnhofstraße mit Wendehammer
- Bahnhofstraße wird von der Wormser Straße abgehängt
- Wendeschleife für Busse auf dem Bahnhofsvorplatz
- Spindeltreppenanlagen von der Unterführung zum Bahnhofsvorplatz
- Grünordnerische Neuplanung des gesamten Bereiches durch Baumpflanzungen
- Neugestaltung der Einmündung Prof.-Dr.-Pier-Straße
- Prof.-Dr.-Pier-Straße im verkehrsberuhigten Ausbau (Mischverkehrsfläche) mit alleeartiger Baumpflanzung
- Schaffung eines kleinen Platzes an der Stelle des ehemaligen Zollhauses für ein Standbild (z.B. Zollschranke o.ä.)

o GESTALTUNGSVORSCHLAG FISCHERGASSE

- Unter Ausnutzung der vorhandenen Bahnunterführung Gestaltung einer attraktiven Fußgängerführung über Rampen
- Umbau der Fischergasse westlich der Bundesbahntrasse zu einem kleinen Platz mit Begrünung und Möbilierung

- Neugestaltung Schiffermastplatz als Anfangspunkt der Fußgängerachse in die Ortsmitte und als Aussichtsbastion auf den Rhein (Begrünung, Möbilierung, Gestaltung des Platzbelages)

- Integration des "Nepomuk" in die Platzgestaltung

- Idealer Standort für Restaurant, Weinlokal o.ä. mit Sitzplätzen im Platzraum

o PLATZGESTALTUNG KARL-GUNDERLOCH-PLATZ

- Reduzierung der Fahrverkehrsfläche auf das notwendige Minimum

- Verkehrsberuhigter Ausbau der einmündenden Straßen Fischergasse und Carl-Zuckmayer-Straße

- Unterstützung der durch die Architektur gegebenen Raumsituation durch entsprechende Baumpflanzungen und Gestaltung der Platzflächen (Material, Ornamentik)

- Platzmöbilierung mit Brunnen, Bänken, Beleuchtung, etc.

- Einrichtung von Parkmöglichkeiten

o PLATZGESTALTUNG KIRCHBERGWEG/LÖRZWEILER STRASSE/LANGGASSE

- Neugestaltung des Kirchbergweges durch Spaliere und Rundbögen, die mit Wein berankt sind

- Begleitende Baumpflanzungen

- Verlängerung des Fußweges in den Platzbereich

- Integration der Eingangssituation zum Museum

- Reduzierung der Verkehrsflächen auf das notwendige Maß

- Verkehrsberuhigter Ausbau des Platzes und der Langgasse

- Einrichtung von Parkplätzen im Straßenraum

- Neugestaltung des Hofzuganges Postgebäude

- Einheitliche Platzgestaltung in Ornamentik und Material

- Baumpflanzungen und neue Beleuchtung

o PLATZGESTALTUNG CARL-ZUCKMAYER-PLATZ

- Gestaltung eines attraktiven Dorfplatzes als Ortsmittelpunkt
- Einbeziehung des Nachbarhauses des Rathauses zu einem hochwertigen Ensemble mit Erweiterungsmöglichkeiten im Hof
- Optimaler Standort für zentrale öffentliche Einrichtungen (z.B. Bürgertreff)
- Vor dem Rathaus eine attraktive Freifläche als Bühne für Musik-, Tanz- oder Theatervorstellungen, für Feste oder als Treffpunkt mit rahmender Begrünung und Möbilierung (Bänke, Brunnen, Beleuchtung, Carl-Zuckmayer-Standbild)
- Reduzierung der Fahrverkehrsflächen auf das notwendige Maß
- Fußgängerfreundliche Gestaltung der Straßenräume durch verkehrsberuhigten Ausbau (Integration von Parkplätzen, Freihaltung der Hofzufahrten, gestalterische Differenzierung der Funktionsbereiche für Fahr- und Fußgängerverkehr durch Material- und Farbgestaltung, durch Möbilierung und Bepflanzung) in der Weinbergstraße, Langgasse, Flutgasse, Carl-Zuckmayer-Platz und Carl-Zuckmayer-Straße
- Als einheitliches Gestaltungselement für die Hauptfußgängerachse zwischen Rhein und den Weinbergen wird ein "Mittelstein" aus Natursteinmaterialien vorgeschlagen, der zur Abführung des Oberflächenwassers dient ("Freiburger Modell")

o

9. SCHLUSSBEMERKUNG

Mit der **Ortsentwicklungsplanung Nackenheim** kann der Ortsgemeinde neben der sehr detaillierten Bestandsaufnahme und der konzeptionellen Erarbeitung der städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten und -ziele ein Planwerk zur Verfügung gestellt werden, daß nicht nur dem einzelnen Bürger reichhaltige Anhaltspunkte und Hilfe bei Lösungen seiner individuellen baulichen Probleme liefert, sondern auch den verantwortlichen Politikern konkrete Beurteilungkriterien in die Hand gibt. Darüber hinaus sind im Leitbild und in den Detailplanungen neben Entscheidungs- und Handlungskriterien für öffentliche Investionen auch konkrete Gestaltungsvorschläge für eine Vielzahl von Detailproblemen erarbeitet worden.

Zur konkreten Umsetzung der erarbeiteten Planungen ist es neben der Initiative der Kommune zur Umgestaltung im öffentlichen Raum notwendig, für den Bürger rechtsverbindliche Handlungsspielräume zur Um- und Neugestaltung im alten Ortsbereich durch Bebauungspläne und Ortsbildsatzungen abzustecken.

Durch das langfristige und kontinuierliche Engagement und die Bereitschaft der verantwortlichen Politiker und der Bürger konnten bereits während der Planungsphase einige beispielhafte Lösungen erarbeitet werden.

Für die außerordentlich interessierte und produktive Zusammenarbeit mit den Verantwortlichen und den Bürgern Nackenheims möchten wir uns herzlich bedanken.

SPEERPLAN GMBH
Gutleutstraße 30

6000 Frankfurt/Main

IM MAI 1984

Prof. Dipl.-Ing. Albert Speer

Erfaßt und aktualisiert im Oktober 1987