

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

„Altort Wörth“



IMPRESSUM

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept „Altort Wörth“

ERSTELLT VON

werkplan Michael Heger GmbH

Architektur + Stadtplanung

Dipl.-Ing. Michael Heger

Eisenbahnstraße 68

67655 Kaiserslautern

IM AUFTRAG



GEFÖRDERT DURCH

Städtebauförderung

von Bund, Ländern und Gemeinden



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

VORABZUG

BEARBEITUNGSSTAND

Juli 2022

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen.....	1
1.1	Planungsanlass und Aufgabe.....	1
1.2	Das Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“	2
1.3	Datenerfassung und Auswertung.....	2
2	Konzeptionelle Grundlagen.....	3
2.1	Lage im Raum und geschichtliche Entwicklung.....	3
2.2	Übergeordnete Planungen und bestehende Zielvorstellungen	4
3	Bestandsaufnahme und -analyse	6
3.1	Verkehr	6
3.1.1	Motorisierter Individualverkehr	6
3.1.2	Ruhender Verkehr	7
3.1.3	Fuß- und Radverkehr	7
3.1.4	Öffentlicher Personennahverkehr.....	8
3.2	Grün- und Freiraum.....	8
3.2.1	Öffentliche Grün- und Freiflächen.....	8
3.2.2	Blaue Infrastruktur	8
3.3	Gebäudezustand.....	9
3.4	Stadtbild und Baustruktur	11
3.5	Nutzung und Versorgung.....	12
3.6	Klimaschutz und Klimaanpassung	13
4	Beteiligungsprozess.....	14
4.1	Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen	14
4.2	Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	14
5	Zusammenfassende SWOT-Analyse	15
5.1	Gesamtstadt	15
5.2	Fördergebiet.....	16
6	Handlungsfelder und Ziele der Stadtentwicklung.....	19
7	Rahmenplanung und Maßnahmen.....	21
7.1	Abgrenzung des Sanierungsgebietes.....	21
7.2	Verfahrenswahl	22
7.3	Rahmenplan	24
7.4	Maßnahmenkatalog	25
8	Kosten und Finanzierungsübersicht (KoFi).....	60

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungsanlass und Aufgabe

Aufgrund der bestehenden Verkehrsproblematik in mehreren Bereichen des Altorts wurde im Jahr 2015 eine umfassende Verkehrsuntersuchung des gesamten Altorts beauftragt. Als Ergebnis wurde beschlossen, den vorhandenen Rahmenplan aus den achtziger Jahren neu aufzustellen, da sich die Verkehrsbedingungen und Wünsche der Bürgerschaft seit dessen Erstellung stark verändert hatten. Daraufhin wurde das Büro Pröll – Miltner aus Karlsruhe damit beauftragt, städtebauliche Untersuchungen zu erstellen. Für die Erarbeitung des Altortrahmenplans wurde eine Projektgruppe bestehend aus städtischen Mitarbeitern verschiedener Abteilungen sowie ein Lenkungskreis mit Vertretern aller Fraktionen und externen Fachleuten eingerichtet. Nach zahlreichen Sitzungen des Lenkungskreises sowie mehreren öffentlichen Veranstaltungen, Bürgerbefragungen und Bürgerbeteiligungen wurde der finale Altort-Rahmenplan erstellt.

Nach Beschluss des Stadtrates am 19. Februar 2019 soll der Altortrahmenplan Teil eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) werden, der Altortrahmenplan wird als Vorbereitende Untersuchungen anerkannt. Die Untersuchungen bilden somit die Grundlage des vorliegenden ISEK, welches die Voraussetzung für die Inanspruchnahme von Mitteln aus der Städtebauförderung ist. Die Ergebnisse werden hier aufgegriffen und ergänzt. Auch die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes orientiert sich am Geltungsbereich des Altortrahmenplanes.

Städte und Gemeinden unterliegen in ihren Lebens- und Arbeitsbereichen immer einem ständigen Wandel und Einwicklungen durch veränderte Rahmenbedingungen und überörtliche externe Einflüsse, sie werden sie durch aktuelle gesellschaftliche, wirtschaftliche und infrastrukturelle Veränderungen vor neue Herausforderungen gestellt. Innenstädte und Ortskerne sind von Funktionsverlusten und Gebäudeleerständen betroffen, gleichzeitig ergeben sich aber auch neue Potenziale für die Weiterentwicklung der Zentren. In Alt-Wörth zeichnen sich seit einiger Zeit negative Entwicklungstendenzen ab, viele Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe wanderten in andere Gemeinden ab, der Altort verlor an Attraktivität. Auch eine hohe Verkehrsbelastung, wenig attraktiv gestaltete Straßen und wenige Plätze und Grünflächen mit Aufenthaltsqualität wirken sich negativ auf die Gesamtsituation des Altortes aus.

Das ISEK soll die Fördervoraussetzungen schaffen, um eine nachhaltige Innenentwicklung der Stadt zu ermöglichen. Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept bildet hierbei als fachübergreifend angelegtes Konzept ein interdisziplinäres Planungsinstrument als Grundlage für das Entwicklungspotenzial und auch den Handlungsbedarf in der Stadt. Berücksichtigt werden dabei auch gesamtstädtische bzw. regionale Rahmenbedingungen. Neben dem Umbau der Straßen zu verkehrsberuhigten Bereichen und der Neugestaltung von Platzbereichen mit viel Grün, ist auch die Renaturierung des Heilbachs eine relevante Maßnahme zum Erhalt des Stadtzentrums, die sich aus dem Altortrahmenplan ableitet. Die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm war notwendig, um die Realisierung von erforderlichen Maßnahmen finanziell sicherstellen zu können.

Im vorliegenden Konzept werden neben städtebaulichen Fragestellungen auch die Themen Wohnen und Arbeiten, Handel und Versorgung, Umwelt und Klimaschutz sowie Mobilität und Freizeit behandelt und in eine gesamtstädtische Entwicklungsperspektive eingebunden. Ziel ist dabei die Schaffung einer Grundlage für die Fördermittelaquise, die Setzung von Schwerpunkten für die Innenentwicklung und die Entwicklung einer Grundlage für weitere Fachplanungen.

1.2 Das Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“

Im Jahr 2020 wurde die Städtebauförderung von Bund und Ländern neu geordnet, die bisherigen Programme wurden gebündelt und in drei neue Städtebauförderungsprogramme überführt. In Rheinland-Pfalz wurden die bisherigen Programme „Stadtumbau“, „Ländliche Zentren – Kleiner Städte und Gemeinden“ sowie „Stadtgrün“ in dem neuen Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung – Nachhaltige Stadt“ zusammengefasst.

Mit dem Programm sollen Kommunen mit Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind, dabei unterstützt werden, den Auswirkungen dieser Funktionsverluste entgegenzuwirken und dazu die Strukturen im Fördergebiet nachhaltig anzupassen. Die Städte und Gemeinde sollen dabei unterstützt werden, auf neue Herausforderungen aufgrund des demografischen und wirtschaftlichen Wandels angemessen reagieren zu können. Außerdem spielen bei der Stärkung der Gemeinde auch nachhaltige Maßnahmen zur Verbesserung der grünen Infrastruktur, des Klimaschutzes und der Klimaanpassung eine wesentliche Rolle.

Im Programm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung – Nachhaltige Stadt“ können Fördermitteln insbesondere für folgende Maßnahmen eingesetzt werden:

- Die Entwicklung von Brachflächen, insbesondere zur Unterstützung des Wohnungsbaus,
- die Verbesserung des öffentlichen Raumes, des Wohnumfeldes und privater Freiflächen,
- die Anpassung und Entwicklung der städtischen Infrastruktur einschließlich der Grundversorgung,
- die Aufwertung und der Umbau des Gebäudebestandes,
- Maßnahmen zur Anpassung an Klimatrends und Extremwetterlagen,
- den Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder der dazu gehörigen Infrastruktur.

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept bildet hierbei ein wichtiges Instrument zur Umsetzung des integrierten Ansatzes des Programmes.

1.3 Datenerfassung und Auswertung

Bereits im Frühjahr 2016 erfolgten umfangreiche städtebauliche Analysen des Altortes zur Erfassung seiner Stärken und Schwächen sowie Entwicklungspotenzialen und Risiken. Darauf aufbauend wurde bis zum Jahr 2018 mit einer umfangreichen Bürgerbeteiligung der „Altort-Rahmenplan Wörth“ (jeweils Pröll - Miltner GmbH, Karlsruhe) erarbeitet, in den auch eine Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2015 (Koehler & Leutwein, Karlsruhe, Dezember 2015) eingeflossen ist.

Aufbauend auf diesen Untersuchungen wurde ab Januar 2022 das vorliegende Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept erarbeitet. Hierfür wurden die Ergebnisse der damaligen Bestandsaufnahme bei Begehungen im Februar 2022 überprüft und aktualisiert, um detaillierte und umfassende Beurteilungsgrundlagen zu erhalten. Auf Grundlage dieser Bestandsaufnahme und -analyse wurden die städtebaulichen Missstände und Defizite im Untersuchungsgebiet ermittelt und aus den Ergebnissen Handlungserfordernisse und Sanierungsziele abgeleitet. Im Integrierten Entwicklungskonzept werden aus den Handlungserfordernissen und Sanierungszielen konkrete Maßnahmenvorschläge für jedes Handlungsfeld abgeleitet und im Gesamtkonzept planerisch dargestellt.

2 Konzeptionelle Grundlagen

2.1 Lage im Raum und geschichtliche Entwicklung

Die Stadt Wörth ist eine verbandsfreie Stadt im Landkreis Germersheim, bestehend aus den Ortbezirken Wörth, Maximiliansau, Schaidt und Büchelberg. Zusammen mit Kandel bildet Wörth ein kooperierendes Mittelzentrum in der Südpfalz. Die Stadt liegt am linken Rheinufer, direkt gegenüber des Oberzentrums Karlsruhe und ist nicht nur ein wichtiger Industriestandort, sondern auch ein wichtiger Wohnort für Arbeitnehmer aus der Region, besondere Bedeutung hat dabei das Lkw-Montagwerk von Mercedes-Benz. Durch das Werk wird aber der Altort Wörth in seinen Entwicklungsmöglichkeiten stark begrenzt. Weitere begrenzende Faktoren sind die Bahntrasse im Süden und Westen des Altortes und der im Norden angesiedelten Industriebetriebe.

Die Gesamtfläche der Stadt Wörth am Rhein umfasst rund 130 Quadratkilometer mit 18.200 Einwohnern. Vegetation bildet die vorwiegende Flächennutzung der Stadt (85 Prozent), Siedlungs- und Verkehrsflächen umfassen circa 10 Prozent der Gesamtfläche. Mit einer Dichte von 138 EW/ km² weist Wörth im Vergleich zum Landesdurchschnitt eine geringe Bevölkerungsdichte auf, dieser liegt bei rund 200 EW/ km². Bei Betrachtung der Bevölkerungsstruktur kann nichts Auffälliges festgestellt werden. Die Altersgruppen sind ähnlich zum Landes- und Bundesdurchschnitt aufgeteilt, sodass der größte Anteil die Gruppe der Personen zwischen 20 und 64 Jahren darstellt. Die Gruppe der Personen über 65, Senioren, bildet den zweit stärksten Anteil, die dritte und letzte Gruppe bilden Kinder und Jugendliche bis 20 Jahre. Auch die Ausländerquote mit 14 Prozent ist durchschnittlich.

Naturräumliche Einbindung

Die Stadt Wörth am Rhein liegt an der Grenze der beiden Naturräume Maxauer Rheinniederung und Bienwald und ist Teil des Nördlichen Oberrheintieflandes. Die Rheinniederung ist durch frühere Flussläufe und Altschlingen stark geprägt und wird in Teilbereichen auch heute noch regelmäßig überflutet. Die Altrheinarme stellen häufig durch Sand- und Kiesabbau deutlich veränderte Landschaftsräume dar. Hier herrschen Wälder auf feuchtem Untergrund vor, die Vorkommen seltener Arten beherbergen. Nordöstlich von Alt-Wörth befindet sich ein Natura 2000 Vogelschutzgebiet (Hördter Rheinaue inkl. Kahnbusch und Oberscherpfer Wald, VSG-6816-402). Nördlich der Stadt beginnt das FFH-Gebiet Rheinniederung Neuburg-Wörth, EU-Nummer: DE-6915-301.

Wörth ist aufgrund seiner Rheinnähe im ERP als „Überschwemmungsgefährdeter Bereich“ ausgewiesen. Dessen Umgebung ist ein „Bereich mit besonderer Bedeutung für die Naherholung“. Außerdem liegt zwischen der Stadt und dem Lkw-Werk von Daimler sowie nördlich davon ein „Landesweiter Biotopverbund Rheinland-Pfalz“. Der dort lokalisierte Altrhein ist „Bedeutender Raum für den regionalen Biotopverbund“. Nördlich von Alt-Wörth befinden sich „weitere Räume für den regionalen Biotopverbund“. Jenseits der regelmäßig überfluteten Räume wird die Landschaft durch Ackerbau geprägt. Diese Landschaften beherbergen auch viele Streuobstwiesen.

Der westliche Teil des Dorschbergs liegt bereits im Bereich des Bienwaldes, dem größten zusammenhängenden Waldgebiet der Rheinebene in Rheinland-Pfalz, rund 10 m höher als Alt-Wörth im Tiefgestade. Vor allem im östlichen Bereich des Bienwaldes herrschen feuchte Böden vor, die von einem Netz von Gräben und Bächen durchzogen sind. Ein für die Entwässerung des Bienwaldes wichtiges Gewässer ist der Heilbach, der den Siedlungsbereich des Dorschbergs im Süden begrenzt und durch Alt-Wörth fließt.

Eingebettet in diese strukturreichen Landschaftsräume, besitzt Wörth einen hohen Erholungs- und Freizeitwert für die Bewohnerschaft. Allerdings befindet sich östlich von Wörth das Mercedeswerk

mitten in dieser Landschaft. Außerdem wirkt die B 9 als Barriere, so dass die Altrheinauen nicht überall zugänglich sind.

Geschichtliche Entwicklung

Wörth hat wahrscheinlich schon im 12. Jh. bestanden, die erste urkundliche Erwähnung datiert aus dem Jahr 1280. Bis zu den 1950er Jahren war Wörth ein von der Landwirtschaft geprägtes Dorf, die Bevölkerungszahl wuchs bis zum Jahr 1960 daher auch nur langsam auf rund 3.500 Einwohner.

Erst in Folge der Errichtung der Raffiniere Wörth ab 1962, des Lkw-Montagewerks der Daimler-Benz AG und des Landeshafens 1967 kam es zu einer rasanten Entwicklung der Stadt. Die Errichtung eines neuen Stadtviertels auf dem Dorschberg, das auch als neues Stadtzentrum konzipiert war, führt zu einer Verdoppelung der Einwohnerzahl. Für Wörth bedeutet das aber, dass über 80 % der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe tätig sind und sich die Beschäftigten auf nur wenige Großbetriebe verteilen. Das macht die Stadt potenziell anfällig für Veränderungen in den Betrieben infolge von Rationalisierungen (outsourcen, umorganisieren von Produktionsabläufen, (Teil-)Stilllegungen).

Im Jahr 1979 wurde aus den bisher eigenständigen Gemeinden Büchelberg, Maximiliansau, Schaidt und Wörth die Einheitsgemeinde Wörth am Rhein gebildet, die 1977 erworbenen Stadtrechte gingen auf die neue Gemeinde über.

2.2 Übergeordnete Planungen und bestehende Zielvorstellungen

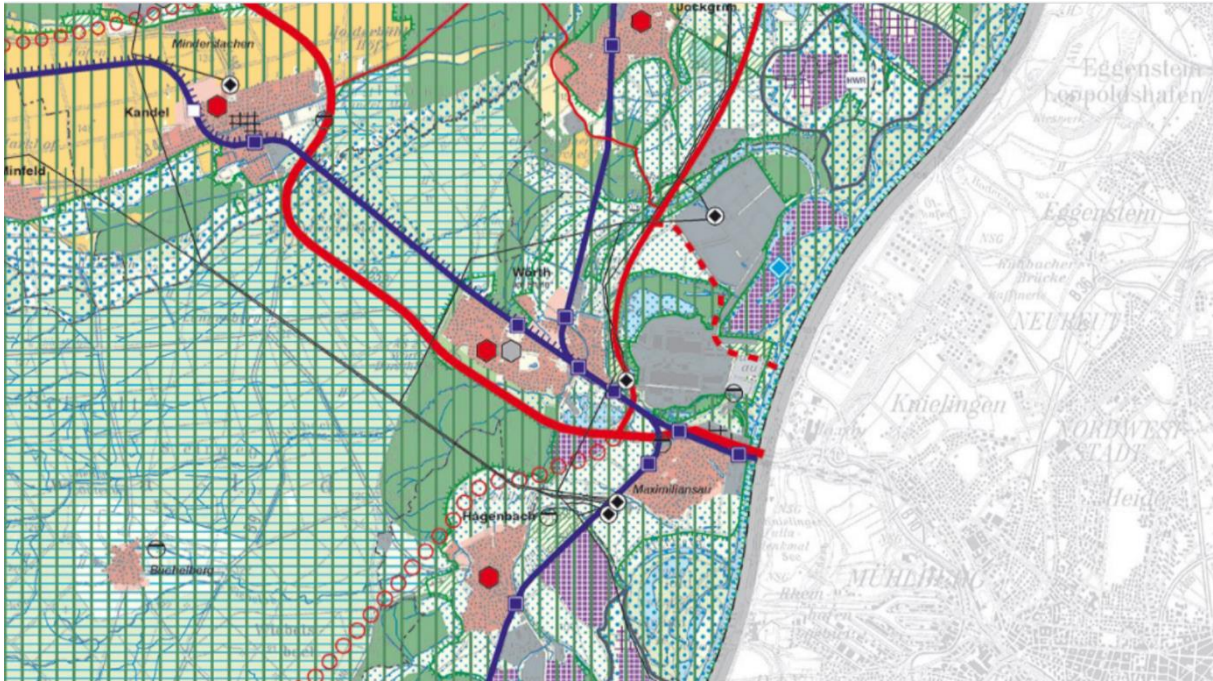
Die Erstellung des ISEK für den Altort Wörth erfolgt unter der Berücksichtigung von bestehenden gesamtstädtischen, regionalen und überregionalen Konzepten und Planungen.

Landesplanung

Nach dem 2008 erstellten Landesentwicklungsprogramm wird die Stadt Wörth am Rhein als *verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur sowie mit hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl* eingestuft. Diese Kategorisierung bedeutet, dass weniger als 50 % der Einwohner in den Zentren Wörth/ Kandel wohnen und über die Hälfte in den Umliegenden Ortschaften.

Regionalplanung

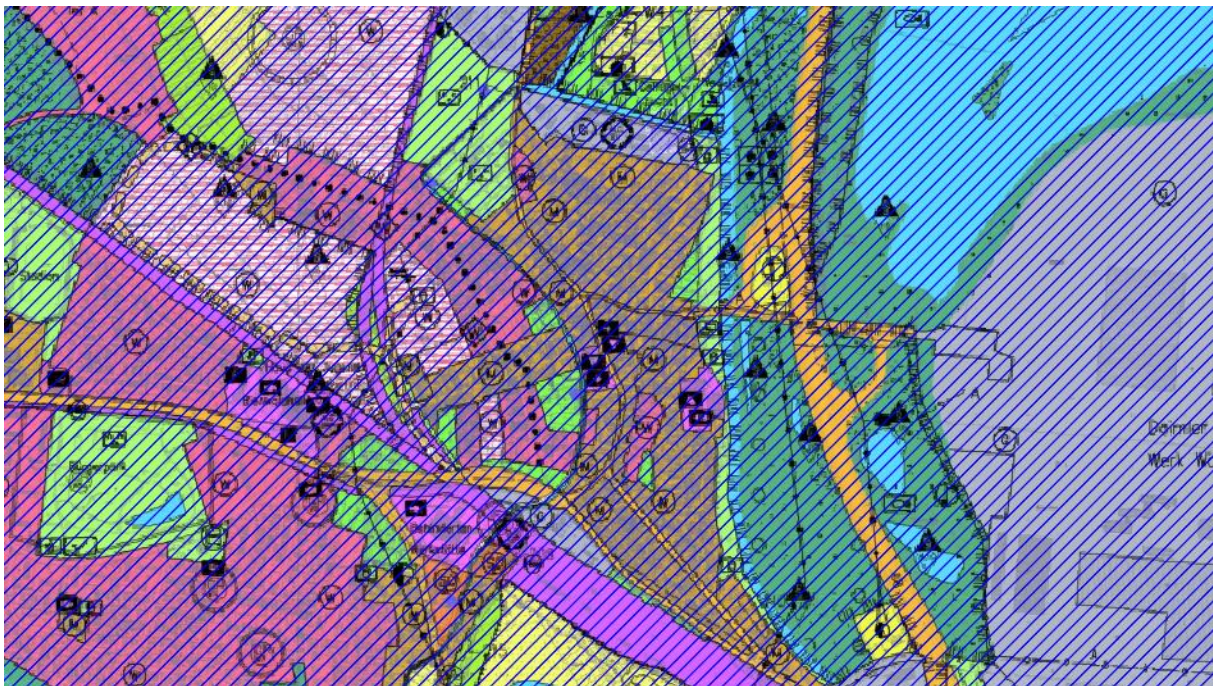
Die Stadt Wörth gehört zur Metropolregion Rhein-Neckar und der Technologieregion Karlsruhe. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) ist Wörth mit Kandel als kooperierendes Mittelzentrum und die direkte Umgebung in der Raumkategorie „Verdichtete Randzone“ ausgewiesen. Außerdem sind, bis auf Büchelberg, alle Ortsteile als „Siedlungsbereich Gewerbe“ festgelegt.



Quelle: ERP aufgerufen unter: <https://www.m-r-n.com/projekte/einheitlicher-regionalplan/erp-raumnutzungskarte-west.pdf>.

Würth ist Teil der großräumigen Entwicklungsachse (Mainz) – Worms – Frankenthal – Ludwigshafen am Rhein – Schifferstadt – Speyer – Germersheim – Würth am Rhein – Karlsruhe – (Straßburg). Damit verfolgt die Regionalplanung das Ziel, die Siedlungsentwicklung entlang der leistungsfähigen Bandinfrastruktur zu steuern. Diese „Bänder“ orientieren sich an der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur (Straße und Schiene). Würth ist außerdem wichtiger Hafenstandort in Rheinland-Pfalz.

Flächennutzungsplan



Quelle: FNP aufgerufen unter: https://www.geoportal.rlp.de/mapbender/php/mod_wmc2ol.php?wmc_id=28574.

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen des Altorts Würth überwiegend als gemischte Bauflächen festgelegt.

3 Bestandsaufnahme und -analyse

Die thematische Betrachtung des Fördergebietes „Altort“ besteht aus einer Analyse auf Grundlage des Altortrahmenplanes aus dem Jahr 2018, bestehender Planungen und Konzepte wie in Kapitel 2 aufgeführt sowie eigener Erhebungen und Anschauungen. Dabei werden wesentliche Fakten der bisherigen Entwicklung und des Status Quo ausgewertet und zentrale Themen zur vertiefenden Betrachtung benannt.

3.1 Verkehr

3.1.1 Motorisierter Individualverkehr

Im Altort Wörth herrscht ein hohes Verkehrsaufkommen. Die Landesstraße 540 (Luitpoldstraße, Ludwigstraße) führt mittig durch das Untersuchungsgebiet. Sie wird von der Bevölkerung als großer Störfaktor benannt. Durch die hohe Verkehrsbelastung kommt es zu Lärm- und Schadstoffimmissionen in den angrenzenden Räumen. Ein weiteres Problem ist die Barrierewirkung der Straße, ein sicheres Queren ist besonders für die Kinder der Grundschule nur schwer möglich. Der Verkehr führt dazu, dass Wohnen entlang des Straßenzuges wenig attraktiv ist. Durch die Herabstufung der L 540 im Altort zur Gemeindestraße (1. Januar 2021) konnte aber bereits ein Schritt in Richtung höhere Wohnqualität gemacht werden. Durch die Abstufung hat die Stadt nun deutlich bessere Möglichkeiten und Spielräume um die Ludwigsstraße, die Luitpoldstraße und die Bahnhofstraße umzugestalten und so die Verkehrssicherheit zu erhöhen und die gestalterische Qualität des Straßenraums zu erhöhen.

Erste, temporäre Maßnahmen zur Aufwertung der Straßen ist die Ausweisung mit Tempo 30, die Installation von verkehrsbremsenden Elementen wie Leitschwellen und Blumenkübeln, die Verbreiterung des Fußgängerbereichs vor der Christuskirche und der Einrichtung einer Einbahnstraßenregelung in der Bahnhofstraße. So hat sich die Stausituation im Bereich des Alten Rathauses bereits deutlich entschärft. Zur Verbesserung der Quersituation auf Höhe der Pfarrstraße wurden Bodenschwellen zur Verlangsamung des Verkehrs angelegt, was besonders für den querenden Schulweg zur Grundschule von Bedeutung ist. Zentrales Ziel aller Maßnahmen ist die Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger, insbesondere für Schüler, und für Radfahrer. Die vollständige bauliche Umgestaltung der benannten Straßenräume ist im Anschluss an den derzeit laufenden Umbau der Ottstraße geplant.

Auch die Hanns-Martin-Schleyer-Straße bildet eine große Barriere, die nördlich der Straße gelegene Bebauung im Bereich der Alten Bahnmeisterei samt der Straßenbahnhaltestelle scheinen vom Altort abgekoppelt.

Die Verkehrsbelastung entsteht hauptsächlich durch Pendler auf dem Weg von und nach Karlsruhe, aber auch durch Besucher des Altortes und nicht zuletzt die Anwohner. Der Anwohnerverkehr lässt sich größtenteils auf die jahrelange autogerechte Planung der Stadt zurückführen und nicht auf große Entfernungen. Durch den Ausbau von kurze und attraktiv gestalteten Wegen könnte eine Reduzierung der Verkehrsmenge erreicht werden.

Fast alle Straßen im Altort weisen einen sehr schlechten baulichen Zustand mit starken Mängeln auf, es finden sich Risse im Asphalt und Flickstellen, teilweise von Ausbesserungsarbeiten an Leitungen. Auch die straßenbegleitenden Gehwege sind oftmals in einem sehr schlechten Zustand, nicht ausreichend dimensioniert und von uneinheitlicher Gestaltung mit vielen Material- und Formwechsellinien im Pflaster geprägt.



Abb. 1: Straßen und Gehwege mit baulichen und gestalterischen Mängeln, eigene Aufnahme werkplan; Mai 2022

Straßenbegleitgrün ist ebenfalls kaum vorhanden, bei einem Straßenausbau ist hier unbedingt eine deutliche Durchgrünung der Straßenräume vorzusehen.

3.1.2 Ruhender Verkehr

Durch geparkte Fahrzeuge im öffentlichen Raum gehen Flächen für Fußgänger und Radfahrer verloren, das Stadtbild wird negativ beeinflusst und es können keine Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen. Für die derzeit stark belegten Parkplätze in den öffentlichen Straßen sind im Altort Wörth hauptsächlich die Anwohner verantwortlich. Viele Anwohner verfügen über keine ausreichenden Stellplatzmöglichkeiten auf den Privatgrundstücken, oder nutzen diese aus verschiedenen Gründen nicht.

Doch auch Besucher des Altortes parken hier. Zum einen entstehen durch die geparkten Fahrzeuge selbst Belastungen, aber auch der Parksuchverkehr wirkt sich negativ auf den Altort aus. Die Neuordnung des Parkens bietet die Chance, sowohl den Verkehr zu reduzieren als auch die Aufenthaltsqualität zu verbessern.

Durch die vorgesehenen, aus dem Altortrahmenplan abgeleiteten Platzaufwertungen und Straßenraumgestaltungen (bspw. Neugestaltung der Ottstraße, Platzgestaltung St. Ägidius-Kirche) entfallen im Fördergebiet viele der im Bestand vorhandenen Stellplätze. Für diese sollten Ersatzparkplätze vorgesehen werden, die möglichst einheitlich beschildert und fußläufig an den Altort angebunden sein müssen.

3.1.3 Fuß- und Radverkehr

Im Untersuchungsgebiet gibt es einige straßenunabhängige Fuß- und Radwegeverbindungen, die es zu erhalten und zu verbessern gilt, da sie zum einen der Erhöhung der Verkehrssicherheit dienen und zum anderen die schnelle Erreichbarkeit des Stadtkerns im Sinne einer Stadt der kurzen Wege sicherstellen.

An vielen Stellen im untersuchten Gebiet befindet sich aber der Gehweg in einem sehr schlechten Zustand und bedarf dringen einer Aufwertung. Im Zuge von Straßenumbaumaßnahmen ist daher unbedingt auf eine möglichst barrierearme Ausführung der Gehwege inklusive einer gestalterischen Aufwertung zu achten.



Abb. 2: teilweise enge oder fehlende Gehwegbereich, straßenunabhängige Fußwegeverbindung, eigene Aufnahme werkplan; Mai 2022

Auch die überörtliche Radwegeverbindung im Bereich des Altrheins ist nicht optimal gestaltet, diese wird im Bereich des Schulgeländes ohne genaue Beschilderung als gemeinsamer Fuß- und Radweg entlang der Altrheinstraße weitergeführt.

3.1.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Wörth ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Wörth gehört zum S-Bahn-Verbundnetz von Karlsruhe (KVV) und hat darüber eine Direktverbindung bis nach Bietigheim-Bissingen. Tagsüber fährt ungefähr alle 15 Minuten eine S-Bahn oder ein Regionalexpress von Wörth Richtung Karlsruhe ab.

Im Untersuchungsgebiet befindet sich eine Bushaltestelle, die allerdings fast aus dem gesamten Gebiet gut fußläufig zu erreichen ist. Die S-Bahn-Linie und Bahnlinie verlaufen südlich bzw. westlich des vorgesehenen Fördergebietes.

3.2 Grün- und Freiraum

Das Wohnumfeld und attraktive Aufenthaltsbereiche in Wohnungsnähe sind wichtige Faktoren, die zur Wohnqualität in einer Stadt beitragen. Freiflächen dienen der Erholung und sind oftmals Kommunikationsräume für die Anwohner.

3.2.1 Öffentliche Grün- und Freiflächen

Der Altort von Wörth verfügt über wenige innerörtliche, öffentlich zugängliche Freiflächen. Die Bewohner des Altortes nutzen zur Naherholung die Grünflächen am Rande des Altrheins und am Schaufele-Gelände

Südlich der Grundschule befindet sich auf der Grünfläche am Altrhein ein großer Spielplatz, ansonsten ist das Angebot für Freizeitaktivitäten begrenzt. Außerdem ist dieser Bereich stark durch die angrenzende B9 von Lärm belastet.

3.2.2 Blaue Infrastruktur

Durch den Altort Wörth verlaufen zwei Gewässer, der Heilbach und der Altrhein. Besonders die Renaturierung des Heilbachs ist den Bürgern ein wichtiges Anliegen, da hier zentral im Altort ein öffentlicher Erlebnis- und Erholungsraum entstehen könnte.

Im Bestand verläuft der Heilbach in einem Betonbett und ist vom öffentlichen Raum her kaum wahrzunehmen. Die Grünflächen entlang des Heilbachs sind kaum erreichbar und verfügen über keinerlei Aufenthaltsqualität. Durch den derzeitigen Zustand des Heilbachs bietet er auch kaum Potenzial als Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten.



Abb. 3: Heilbach, eigene Aufnahme werkplan; Mai 2022

Der Zugang zum Heilbach hinter der St.-Ägidius-Kirche ist schwer als solcher erkennbar, die Fläche hat „Hinterhof-Charakter“, es gibt keine Möglichkeit für einen qualitätvollen Aufenthalt. Außerdem ist die Fläche nicht barrierefrei erreichbar, sondern jeweils nur über eine Treppenanlage zugänglich.



Abb. 4: Zugang und Fläche am Heilbach an der St.-Ägidius-Kirche, eigene Aufnahme werkplan; Mai 2022

Die Grünflächen entlang des Altrheins liegen außerhalb des vorgesehenen Sanierungsgebietes, stehen aber der Bevölkerung natürlich als Erholungsraum zur Verfügung. In dieser Hinsicht ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Flächen zu gewährleisten, um diesen Freiraum mit dem Altrhein als Standortfaktor zur Stärkung der Wohnqualität im Altort optimal nutzen zu können.

3.3 Gebäudezustand

Schon bei den Untersuchungen 2018 wurde festgestellt, dass einige der Gebäude im Altort sich in keinem guten baulichen Zustand befanden. Durch die mangelhafte Bausubstanz wird zeitgemäßes Wohnen erschwert, dies bezieht sich nicht nur auf den baulichen Zustand, sondern auch auf mangelhafte Belichtung und unvorteilhafte Grundrissorganisationen.

Bei den Begehungen im Frühjahr 2022 wurde die Bewertung der Gebäudesubstanz aus dem Jahr 2018 überprüft und aktualisiert. Dabei erfolgte die Einstufung der Bausubstanz der einsehbaren

Hauptgebäude in 5 Kategorien, derzeit im Bau befindliche Gebäude wurden einer zusätzlichen, sechsten Kategorie zugeordnet. Die Beurteilung erfolgte dabei rein über das äußere Erscheinungsbild der Gebäude, eine Begehung der einzelnen Gebäude fand nicht statt. Hinsichtlich der Bausubstanz ist es daher möglich, dass Gebäude beispielweise wegen schlecht erhaltener Fassaden o. ä. als modernisierungsbedürftig eingestuft wurden, diese allerdings im Inneren erst kürzlich renoviert worden sind. Umgekehrt ist es aber auch denkbar, dass Häuser wegen einer erneuerten Fassade gut bewertet wurden, im Inneren aber einen deutlichen Modernisierungsbedarf aufweisen.

Kategorie I, Zustand „sehr gut“: Neubau oder vollständig renoviertes Altgebäude. Es werden äußerlich keine Schäden festgestellt, die Anbauten und Dachaufbauten lassen auf einen aktuellen technischen Standard schließen. Hier sind keine Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich.

Kategorie II, Zustand „gut“: Altgebäude mit geringfügigen Mängeln. Leichte Fugenschäden oder Putzschäden werden festgestellt, Gebrauchsspuren an Fenstern oder leicht verwitterte Dacheindeckung. Hier sind eventuell geringfügige Maßnahmen im Zusammenhang mit einer Instandhaltung erforderlich.

Kategorie III, Zustand „mittel“: Altgebäude mit stärkeren Mängeln. Ältere Fenster, geringe Schäden im Fassadenbereich und Mauerwerk, in Anstrich und Dachhaut. Hier sind Modernisierungsmaßnahmen mittlerer Intensität Instandsetzung erforderlich.

Kategorie IV, Zustand „schlecht“: Altgebäude mit teilweise erheblichen Mängeln. Ältere Fenster, Schäden im Fassadenbereich und Mauerwerk, in Anstrich und Dachhaut. Hier sind Modernisierungsmaßnahmen mittlerer Intensität im Sinne einer Instandsetzung erforderlich.

Kategorie V, Zustand „sehr schlecht“: Altbau mit erheblichen Mängeln wie Einfachverglasung, erhebliche Schäden an Fassade, Dachhaut, Dachrinne und Kamin, erkennbare Schäden an Mauerwerk oder Fachwerk. Hier besteht dringender Handlungsbedarf. Umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind erforderlich.

Bei der Auswertung der Ergebnisse der Gebäudebewertung zeigte sich, dass der Großteil der Gebäude im Untersuchungsbereich in einem guten Zustand ist. Deutlich über die Hälfte der erfassten Gebäude wurde in Kategorie I oder II eingestuft und weist somit nur geringfügige, von außen erkennbare Mängel auf (57,6 Prozent des Gesamtgebäudebestandes).

KATEGORIE	GEBÄUDEANZAHL	RELATIV
Zustand „sehr gut“	151	25 %
Zustand „gut“	197	32,63 %
Zustand „mittel“	189	31,2 %
Zustand „schlecht“	56	9,2 %
Zustand „sehr schlecht“	7	1,1 %
„Im Bau“	4	0,6%
BEWERTETE HAUPTGEBÄUDE INSGESAMT	604	100,0 %

Von den circa 604 Hauptgebäuden, die im untersuchten Gebiet liegen, weisen 40,4 Prozent mittelschwere bis starke Mängel auf. Die erfassten Gebäude mit teilweise erheblichen Mängeln kommen für eine Modernisierung im Rahmen des Förderprogramms in Frage. Der Anteil der Gebäude mit starken Mängel ist dabei mit 1,1 Prozent sehr gering, diese Gebäude wirken sich allerdings stark negativ auf das gesamte Erscheinungsbild der Stadt aus, sie sollten im Rahmen der Gesamtmaßnahme vorrangig für eine Modernisierung in den Fokus gerückt werden. Zu beachten ist, dass einige Gebäude aufgrund ihrer Lage nicht beurteilt werden konnten, gegebenenfalls gibt es bei diesen Gebäuden auch Bedarf nach einer Modernisierung und Instandsetzung.

3.4 Stadtbild und Baustruktur

Der Altort von Wörth ist stark überformt, es lässt sich wenig historisch und gestalterisch wertvolle Bausubstanz finden. In Bereichen der Ludwig- und der Luitpoldstraße lässt sich an der Bebauung (Gebäude giebelständig zur Straße, vorherrschend in Haus-Hof-Bauweise) noch der ursprüngliche Charakter des „Straßendorfs“ ablesen, an einige wenigen Stellen ist auch ansatzweise noch ein historischer Scheunenbereich hinter den Gebäuden erkennbar.



Abb. 5: Teilweise historische Stadtstruktur, eigene Aufnahme werkplan; Mai 2022

Die Eingangssituation in den Altort an der Bahnhofstraße, gegenüber des Bahnhofes Wörth (Rhein) stellt sich sehr unattraktiv dar und vermittelt so insbesondere Besuchern einen schlechten ersten Eindruck der Stadt. Der Bereich ist stark auf die Abwicklung großer Verkehrsströme ausgerichtet, die Gestaltung stammt noch aus der Zeit, als die Hanns-Martin-Schleyer-Straße als Teil der B10 nach Karlsruhe führte. Die Verbindung für Fußgänger und Radfahrer ist in diesem Gebiet stark untergeordnet, obwohl der Bahnhof gerade zur Abwicklung des nicht-motorisierten Verkehrs dient. Die Hanns-Martin-Schleyer-Straße stellt auch in diesem Bereich eine sehr große Barriere dar, die für Fußgänger und Radfahrer nur sehr schwierig zu klären ist. Zusammen mit der mangelhaften Gestaltung dieses Bereiches wird dieser Ortseingang nicht einladend. Die beiden Tankstellen in diesem Bereich wirken sich ebenfalls sehr negativ auf ihre Umgebung aus, zum einen durch fehlende gestalterische Qualität, zum anderen durch die hier entstehenden Lärm-, Feinstaub- und Geruchsbelastungen auf die umliegenden Wohnbereiche. Die Neuordnung des Ortseingangs / Bahnhofbereichs ist deshalb ein zentrales Anliegen der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung.

Auch das Zentrum des Altortes kann derzeit nur bedingt seine Rolle als Aufenthalts- und Kommunikationsraum erfüllen. Grund hierfür sind einige funktionale und gestalterische Defizite der Stadtmitte. Es gibt kaum geeignete Aufenthaltsbereiche, für ein längeres Verweilen, die Gestaltqualität des öffentlichen Raumes ist verbesserungsfähig. Schmale Gehwege, ungeordnetes Parken und eine sehr heterogene Oberflächengestaltung wirken sich negativ auf die Erscheinung der Stadtmitte des Altortes aus. Dem Einkaufs-, Erholungs- und Kommunikationserlebnis stehen außerdem auch hier die hohe Verkehrsbelastung und die damit verbundenen Immissionen entgegen.

Die Gestaltung des öffentlichen Raumes im Altort Wörth entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen an das Wohnumfeld und ist nicht ortstypisch. Eine hohe Aufenthaltsqualität wirkt sich nicht nur auf das direkte Wohnumfeld positiv aus, sie kann neben der Wohnfunktion auch Einzelhandel und Gastronomie stärken und Impulse für die Freizeitgestaltung geben.

3.5 Nutzung und Versorgung

Im Altort Wörth ist **Wohnen** die vorherrschende Nutzung, allerdings ist es oftmals, besonders für junge Familien und Rentner, schwierig, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Im Altort finden sich aber noch einige Flächenreserven, die für den Wohnungsbau herangezogen werden können, um Versorgungslücken zu schließen.

In Wörth gibt es, im Umfeld des Altortes, große Wohnquartiere aus den 60er und 70er Jahren. Diese Gebäude werden daher in den nächsten Jahren aufgrund des Alters der Erstbewohner wahrscheinlich einen Eigentümerwechsel erfahren. Oftmals besteht seitens der jetzigen Einwohner Interesse an barrierefreien und altersgerechten Wohnungen in zentraler Lage. Für die Bevölkerungsgruppen ist die fußläufige Erreichbarkeit von Geschäften, Ärzten und sonstigen Angeboten besonders wichtig und stellt einen wesentlichen Faktor für eine Entscheidung über den Wohnort dar.

Bei Nachverdichtungen im Altort sollte aber auch für jüngere Bevölkerungsgruppen und Singlehaushalte Wohnraum in Form kleinerer und günstiger Wohnungen entstehen.

Andere Nutzungen wie **Einzelhandel** finden sich hauptsächlich in der Ottstraße. Besonders der LIDL-Markt am Ende der Ottstraße dient der Versorgung der Bevölkerung des Altortes, derzeit wird ein größerer Neubau des Marktes auf dem Grundstück errichtet, die Parkplätze werden neugeordnet und werden dann zur Ottstraße hin ausgerichtet sein. Von den Bewohnern des Altortes wird vor allem eine Ergänzung des Einzelhandels gewünscht. Der LIDL-Markt wird nicht von allen Anwohnern genutzt und bietet auch kein Vollsortiment. Eine Ergänzung z.B. durch einen Verbrauchermarkt wäre wünschenswert. Die Erweiterung des Einzelhandelsangebots kann ein wichtiger Baustein sein, um die Versorgungslücke im Altort zu schließen. Dessen Ansiedlung ist deshalb eine wichtige entwicklungspolitische Maßnahme für den Altort.

Neben den Betrieben in der Ottstraße gibt es in der Ludwigstraße weitere Angebote, hier befindet sich ein Obst- und Gemüsehandel, eine Boutique und einige private Dienstleister wie Frisöre und Reisebüros. Die Stadt Wörth hat derzeit mit negativen Entwicklungen zu kämpfen, da in den vergangenen Jahren schon einzelne Geschäfte im Altort aufgegeben wurden. Einzelhandel ist ein positiver Standortfaktor, unter anderem für Wohnnutzung, aber auch durch Synergieeffekte mit anderen Einzelhandels- und Gastronomieangeboten.

Für die weitere Entwicklung des Altortes muss es ein Ziel sein, für die Bevölkerung zumindest eine minimale Versorgung in fußläufiger Entfernung zu gewährleisten. Dazu sind die bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe zu stärken und Neuansiedelungen zu unterstützen.

Auch im Bereich der **Gastronomie** besteht Entwicklungsbedarf, sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht. Das gastronomische Angebot beschränkt sich, abgesehen von Imbissläden mit Straßenverkauf, vollständig auf die Ottstraße. Bei den hier angesiedelten Gastronomiebetrieben fehlen allerdings oftmals attraktive Flächen für Außengastronomie. Die Gastronomie kann einen Ort stärken, weil sie als Standortfaktor das Wohnen attraktiv macht, weil sie Besucher anlockt und Synergieeffekte mit dem Einzelhandel oder kulturellen Einrichtungen auslösen kann. Deshalb soll für den Altort eine Verbesserung der bestehenden Einrichtungen (Außengastronomie) und eine Erweiterung des Angebots angestrebt werden.

Die **medizinische Versorgung** der Bevölkerung des Altortes ist gut. In der Ottstraße haben sich mehrere Ärzte angesiedelt, die auch von Personen, die außerhalb des Altortes leben, aufgesucht werden.

Ausbaubedarf gibt es noch hinsichtlich der **Angebote für Senior*innen**, das Betreuungsangebot im Altort ist in diesem Punkt bisher nicht ausreichend. Im Untersuchungsgebiet selbst liegt nur das Büro eines ambulanten Pflegedienstes, die Seniorentagespflege Niederwiesen liegt nördlich des Altortes.

Mit dem Pfarrer-Johann-Schiller-Haus und dem Wohnheim am Heilbach befinden sich zwei stationäre Angebote nördlich des Altortes. Da der Altort auch für ältere Bewohner attraktiv bleiben bzw. werden soll, ist hier die Ansiedlung von entsprechenden Einrichtungen zu unterstützen.

Neben Einzelhandel und Gastronomieangeboten sind auch **Bildungseinrichtungen und Einrichtungen der Kinderbetreuung** ein wichtiger Standortfaktor für einen Wohnort. Im Altort, angrenzend an den Altrhein, liegt die Dammschule, eine betreuende Grundschule, die Betreuung des Schüler bis 15.30 Uh anbietet. Die beiden weiterführenden Schulen (Integrierte Gesamtschule und Europa-Gymnasium) befinden sich in Wörth-Dorschberg.

Mit dem Johann-Friedrich-Oberlin-Kindergarten in der Forlacher Straße, dem Kinderhort des Jugendwerks St. Joseph und der neuen Kindertagesstätte in der Volgerwiesen liegen einige Betreuungsangebote im Altort Wörth. Weitere fünf Kindergärten/Kindertagesstätten befinden sich in der Umgebung des Altortes bzw. in Wörth- Dorschberg.

Mit der Entwicklung des „neuen“ Wörth zogen auch wichtige Dienstleistungen und die städtische Verwaltung aus dem Altort. Auch weiterbildende Schulen wurden im Neu-Wörth gebaut, das sich schnell zum neuen Zentrum der Stadt Wörth entwickelte. In Alt-Wörth ist allerdings eine gesunde Vielfalt von Einzelhandel geblieben, die noch heute eine Qualität des Ortsteils ausmacht. Doch auch hier ist die Entwicklung rückläufig. Der Einzelhandel hat mit Kaufkraftabflüssen zu kämpfen, die sich mit dem Bau des Maximiliancenters vor den Toren der Stadt verstärkten.

Diese Entwicklung wird zusätzlich befördert durch das veränderte Einkaufsverhalten der Menschen (Discounter, Internet, Fachmarktzentren). Veränderte Ansprüche an das Wohnen, ein verändertes Reiseverhalten und veränderte Ansprüche an die Naherholung machen einen Ort wie Alt-Wörth für einige Bevölkerungsgruppen unattraktiv. Auch auf dem Sektor des Wohnungsmarktes muss Alt-Wörth aktiv werden.

Wörth ist kein Zielort des klassischen Städtetourismus, daher sind lediglich kleinere Besucherströme durch Radfahrer auf dem Rheinradfernweg, Besucher der umgebenen Tourismusregion (auf Naturerlebnis ausgerichtet) und teilweise durch Geschäftsreisende zu verzeichnen. Durch eine Stärkung des kulturellen Angebotes der Stadt wie Konzerte, Theater etc. können mehr Besucher angezogen werden, die wiederum zu einer stärkeren Nutzung der Gastronomieangebote führen würde.

3.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

In Zeiten des Klimawandels wird zudem eine nachhaltige grüne Infrastruktur in den Städten und Quartieren immer wichtiger, mit der die Lebens- und Wohnqualität insgesamt gesteigert und das Klima verbessert werden soll. Wenig ansprechend gestaltete oder teilweise gar nicht vorhandene Freiräume gehören dabei zu den zentralen Herausforderungen.

Die Stadt Wörth hat zur Beachtung der nationalen und internationalen Klimaschutzziele bereits im September 2015 ein städtisches Klimaschutzkonzept erstellt.¹ Im Mittelpunkt des Konzeptes stehen die „klimaschonende“ Energieerzeugung, die sparsame Energieverwendung und die Reduktion des Ausstoßes von Treibhausgasen.

¹ *Wörth am Rhein -Integriertes Klimaschutzkonzept, Abschlussbericht Band 1 - Klimaschutzkonzept, Drees & Sommer Infra Consult und Entwicklungsmanagement GmbH, Frankfurt, September 2015*

4 Beteiligungsprozess

4.1 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

Gemäß § 137 BauGB soll die Sanierung möglichst frühzeitig mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen im vorgesehenen Fördergebiet erörtert werden. Dadurch sollen die Betroffenen zur Mitwirkung bei der Sanierungsmaßnahme angeregt und bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen beraten werden.

Der Altortrahmenplan Wörth wurde in einer intensiven Bürgerbeteiligung erstellt und auch die Gestaltung der Ottstraße wurde unter Begleitung eines speziell eingesetzten Projektbeirates erarbeitet. Bei der weiteren Planung und der Umsetzung von Einzelmaßnahmen soll die Bürgerschaft und die kommunalen Gremien ebenfalls umfangreich beteiligt werden.

Wichtigste Anliegen der BürgerInnen des Altortes von Wörth waren:

- die Reduzierung des Verkehrs und
- Stärkung des Altortes durch eine gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums
- Stärkung der Stadtentwicklung durch ein verbessertes Wohnungsangebot
- Stärkung des Altortes durch Einzelhandel / Stärkung des Einzelhandels

Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung des Altortrahmenplanes werden hier nicht gesondert dargestellt, sind aber in die Entwicklung der Sanierungsziele und des Rahmenplanes mit einbezogen worden.

4.2 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Nach § 139 BauGB sind im Rahmen der Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen die Behörden und Träger öffentlicher Belange sinngemäß entsprechend § 4 Absatz 2 und § 4a Absatz 1 bis 4 und 6 BauGB zu beteiligen.

Die Beteiligung im Rahmen der Erstellung des ISEK „Altort Wörth“ fand im Zeitraum vom bis 04.07.2022 statt. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise zur Gesamtmaßnahme sind nachfolgend aufgeführt und wurden entsprechend im Konzept berücksichtigt.

Wird noch ergänzt

5 Zusammenfassende SWOT-Analyse

Die Ergebnisse der vorangegangenen Analysen werden nachfolgend für die einzelnen Themenbereiche in Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken zusammengefasst (nach der sogenannten SWOT-Methode, englisch für strengths, weaknesses, opportunities, threats) und grafisch dargestellt.

Die SWOT-Analyse dient dazu, eine fundierte Planungsgrundlage für die Ableitung von Strategien zu schaffen. Ziel dabei ist es, Strategien und Lösungswege zu entwickeln, die die Stärken nutzen und weiter ausbauen, die Schwächen minimieren und auf diese Weise die Zukunftschancen erkennen.

5.1 Gesamtstadt

Lage und Bedeutung

Stärken	Schwächen
Lage in der wirtschaftsstarken Technologieregion Karlsruhe	Durchgangsverkehr in der Hauptgeschäftsstraße
Mittelzentrum in der Südpfalz	Beschilderung für Radfahrer verbesserungsbedürftig
Lage an wichtigen Verkehrswegen der Region	
Schnelle Erreichbarkeit des Oberzentrums Karlsruhe	
Gute Bahnanbindung nach Germersheim	
Hauptbahnhof Karlsruhe sowie Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden in 15 bzw. 40 Minuten erreichbar	
Lage am internationalen Radfernweg Rheintal	
Chancen	Risiken
Weitere Verbesserung der Verbindungen nach Karlsruhe	Zunahme des Pendlerverkehrs
Steigende Bedeutung als Dienstleistungsstandort	Zunehmender Wunsch nach urbanem Wohnen
Steigende Bedeutung als Wohnstandort	
Steigende Bedeutung als Tourismusstandort	

Gemeinde, Verwaltung und Kommunalpolitik

Stärken	Schwächen
Niedrige Pro-Kopf-Verschuldung	Konjunkturabhängig starke Schwankungen der Steuereinnahmen erschweren die Planung
Verwaltung und Gemeinderat mit zukunftsorientierter Ausrichtung	
Chancen	Risiken
Stärkere Einbindung der Bürgerschaft in Entscheidungsprozesse, hierdurch größeres Verständnis auch für unpopuläre Entscheidungen	Stagnierende oder sinkende Steuereinnahmen schränken Handlungsspielräume weiter ein
Abgestimmtes Stadtentwicklungskonzept	Umsetzung von lediglich kurzzeitig wirkenden Maßnahmen

Gezielte Investitionen in zukunftsfähige Projekte	
Inanspruchnahme von Fördergeldern zur Umsetzung von Maßnahmen	
Verstärkte Kooperation mit Nachbargemeinden	

5.2 Fördergebiet

Versorgung und Infrastruktur

Stärken	Schwächen
Relativ gute Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs	Einzelhandel mit Abwanderungstendenzen
Derzeit gute medizinische Grundausstattung mit Allgemeinärzten und einer Apotheke	Gastronomie mit Abwanderungstendenzen
Gutes Betreuungsangebot für Kleinkinder	Verbesserungswürdiges gastronomisches Angebot
Straßenbahnanschluss ans Karlsruher Stadtnetz	Nur wenige altersgerechte Wohnungen (Barrierefreiheit, Betreuung)
Chancen	Risiken
Verbesserung der Nahversorgung durch Angebotsergänzung	Weiterer Rückgang der örtlichen Einkaufsmöglichkeiten durch zunehmende Mobilität der Bewohner
Ergänzung des Gastronomieangebots	Weiterer Rückgang der gastronomischen Einrichtungen, in der Folge „Aussterben“ des Treffpunktes Alt-Wörth
Gastronomieschwerpunkt Alt-Wörth (in historischem Ambiente)	Reduzierung des ÖPNV durch fehlende Fahrgastzahlen
Stärkung des Einzelhandels durch Nachverdichtung und neue Einwohner in direkter Nachbarschaft	Konkurrenz zwischen Dorschberg und Alt-Wörth (z.B. Ärztehaus Dorschberg)

Wirtschaft und Arbeit

Stärken	Schwächen
Große Arbeitsplatzschwerpunkte mit Mercedes und weiteren Industriebetrieben	Stagnierende gewerbliche Entwicklung
Niedrige Arbeitslosenquote	Touristische Potenziale zu wenig ausgeschöpft
Überdurchschnittliche Zentralitätskennziffer v.a. im Lebensmittelbereich	Schwächelnder Einzelhandel
Chancen	Risiken
Attraktivitätssteigerung der Gemeinde als Standort für Unternehmen	Abhängigkeit von Großbetrieben
Dienstleistungsstandort am Bahnhof	Hoher Arbeitsplatzverlust bei Umstrukturierung oder Abwanderung von Betrieben oder Teilen von Betrieben
Kooperation der örtlichen Unternehmen zur gemeinsamen Interessensvertretung und Außerdarstellung	Weiter zunehmendes Pendleraufkommen.

Langfristig Einschränkung zentrenrelevanter Nutzungen im Maximiliancenter	Einzelhandelszentrum Maximiliansau mit zentrenrelevanten Sortimenten als Konkurrent
Stärkung des touristischen Sektors	

Städtebau und Wohnen

Stärken	Schwächen
Ruhiges Wohnen in historischem Ambiente	Zentraler Platz mit begrenzter Aufenthaltsqualität
Überschaubare Gemeinde, fußläufige Erreichbarkeit vieler Versorgungseinrichtungen	Nur wenige prägnante historische Gebäude
Relativ kompakter Siedlungskörper	Gestalterische Mängel in öffentlichen Räumen
Relativ hoher Anteil an erhaltener historischer Bausubstanz	Keine Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume
Prägnante Straßenräume	Kaum Alternativen zum Einfamilienhaus vorhanden
Wichtige Zeitzeugen unterschiedlicher Epochen	Mangelhafte Verknüpfung von einigen Stadtbereichen (Bahnhof und Stadtzentrum; Stadt und Naherholungsraum)
Relativ günstiges Wohnen im Großraum Karlsruhe	Schlechte Verbindung Altort und Dorschberg
	Im Vergleich zu anderen rheinland-pfälzischen Gemeinden relativ teurer Wohnstandort
Chancen	Risiken
Nutzung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich. Damit bessere Auslastung von Infrastruktureinrichtungen	Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung im Außenbereich, Vernachlässigung des Innenbereichs
Erhalt und Sanierung von ortstypischen Gebäuden	Verlust von weiteren ortstypischen Gebäuden durch Baufälligkeit
Nutzung des Leerstands für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen (altersgerechtes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen, familiengerechtes Wohnen)	Preisverfall und Wertverlust von Immobilien
Grundlegende Umgestaltung der Neuen Ortsmitte zu einem echten Zentrum	Wanderungsverluste, weil bestimmte Wohnungsteilmärkte nicht bedient werden

Verkehr

Stärken	Schwächen
Mit Ausnahme der Ludwig-/Luitpoldstraße geringe Verkehrsbelastung	Überdimensionierter Straßenraum der Hanns-Martin-Schleyer-Straße
Rückgang des Individualverkehrs durch bauliche steuernde Maßnahmen	Fehlende Querungsmöglichkeiten entlang der Durchfahrtsstraßen
Überwinden der Trennung von Altort und Dorschberg	
Chancen	Risiken
Reduzierung des Durchgangsverkehrs auf der Ludwig-/Luitpoldstraße/Bahnhofstraße durch entsprechende Maßnahmen	Weitere Zunahme des Individualverkehrs durch zunehmend fehlende Angebote vor Ort

Ökologie und Freiraum

Stärken	Schwächen
Attraktive landschaftliche Umgebung, Strukturreichtum	Grünzug am Altrhein z.T. mit veralteter Gestaltung
Rheinauen als außergewöhnlicher Naturraum mit vielfältiger Fauna und Flora	Verlärmter Grünzug an der B 9 am östlichen Ortsrand von Alt-Wörth
Heilbach und Altrheingrünzüge als Grünachsen der Stadt	Fehlende Wahrnehmbarkeit des Heilbaches
	Fehlende Erlebbarkeit des Altrheins
	Fehlende Erlebbarkeit der Schutzgebiete
Chancen	Risiken
Erhalt und Weiterentwicklung der umgebenden Naturräume, insbesondere des Rheinauenwaldes	
Öffentliche Zugänglichkeit des Heilbachs als neue grüne Achse der Stadt	

Erholung und Tourismus

Stärken	Schwächen
Rheintal-Radweg führt durch Wörth	Touristische Potenziale noch nicht ausgeschöpft, ausbaufähige Vermarktung
Einbindung in das überörtliche Radwegenetz	Beschilderung mit Verbesserungsbedarf
Hotel am Bahnhof (mit hervorragenden Anschlussmöglichkeiten) für örtliche Betriebe und auch als Entlastung/zusätzliches Angebot für Karlsruhe	
Chancen	Risiken
Weiterer Ausbau der touristischen Infrastruktur	Bedeutungsverlust als Ziel für Naherholung und Tourismus
Stärken des Radtourismus	Mangelnde Qualität des historischen Zentrums führt zu Bedeutungsverlust bei Radtouristen
Einbindung des Rheintal-Radweges in das Netz der Stadt	
Ausbau als Hotelstandort für die ansässige Industrie (Tagungen etc.), Monteurszimmer	

6 Handlungsfelder und Ziele der Stadtentwicklung

Die im Zuge der Erstellung des Altortrahmenplans und der darauf aufbauenden Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse belegen, dass im Altort Wörth Defizite, Mängel und Missstände vorhanden sind, die die Ausweisung eines Sanierungsgebietes begründen. Im Gebiet stecken aber auch Potenziale, die eine durch ein Sanierungsgebiet aktiviert werden können. Aus den Resultaten der Bestandsaufnahme und SWOT-Analyse sowie den Beteiligungsergebnissen des Altortrahmenplans werden Entwicklungsziele für die städtebauliche Rahmenplanung formuliert, welche die Grundlage für die weitere Stadtentwicklung darstellen.

Die Sanierungszielsetzungen wurden in vier Handlungsschwerpunkte unterteilt, die einzelnen Maßnahmen werden jeweils einem Handlungsschwerpunkt zugeordnet, auch wenn oftmals Überschneidungen und Synergieeffekte der Einzelprojekte vorliegen.

A | Stadtverträgliche Mobilität

- Förderung und Weiterentwicklung des Fuß- und Radverkehrs
- Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Verbesserung der Verkehrssituation an neuralgischen Verkehrspunkten
- Aufwertung von Straßenräumen
- Schaffen von Aufenthaltsqualitäten
- Attraktive ÖPNV Angebote
- Verkehrsberuhigung und -lenkung
- Verbesserung der Erreichbarkeit wichtiger Anlaufpunkte → Verringerung des Kfz Verkehrs
- Unterbinden der Durchgangsverkehre
- Verbesserung der Anbindung des Altortes in das Fußgänger- und Radwegenetz (Stadt der kurzen Wege)
- Vereinfachtes Stellplatzkonzept mit einem ausreichenden Parkplatzangebot, Parkleitsystem

B | Attraktiver öffentlicher Raum

- Aufwertung des Stadtbilds durch Sicherung, Gestaltung und Ausbau von öffentlichen Räumen
- Aufwertung des öffentlichen Raums
- Steigerung der Aufenthalts- und Lebensqualität sowie der Nutzerfreundlichkeit
- Schaffung von erlebbaren Kommunikationszonen und Identifikationsbereichen
- Verbesserung des Wohnumfeldes
- Sicherung der Gestaltungsqualität und Erholungsfunktion von öffentlicher Grün- und Freiräumen als Teil des Wohnumfeldes, des Arbeitsumfeldes, des Erholungsraums.
- Erhalt und Pflege von Grün- und Freiflächen

C | Klima- und umweltgerechte Erneuerung

- Vernetzung von grüner und blauer Infrastruktur
- Förderung von Energieeinsparmaßnahmen und energetischer Gebäudeerneuerung
- Verbesserung des Stadtklimas und der Naturkreisläufe durch Hofentsiegelungen und Dachbegrünungen, Durchgrünung von Straßenräumen und Plätzen
- Schaffung attraktiver Naherholungs- und Naturerlebnissräume, Erhalt der Vielfalt von Arten und Lebensräumen
- Konzeption für die Regenwasserbewirtschaftung der privaten Flächen.

- Energetische Sanierung des Wohnungsbestands
- Heilbach und Altrhein sollen besser erlebbar und in den Alltag der BürgerInnen einbezogen werden
- Aufwertung des Altrheins und des Heilbachs zur Naherholung

D | Lebendiger Altort

- Erhalt, Aufwertung und Weiterentwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestands durch stadtbildverträgliche, energetische und altersgerechte Gebäudesanierung
- Sicherung denkmalgeschützter Bausubstanz
- Nutzung von Flächenpotenzialen durch Neuordnung und verträgliche Nachverdichtung
- Wohnungsbau für viele Bevölkerungsgruppen
- Aktivierung von gewerblichen Leerständen und Brachflächen
- Sicherung und Aufwertung des zentralen Versorgungsbereichs, Verbesserung der Attraktivität der Innenstadt als Einkaufsstandort
- Ansiedlung gastronomischer Angebote, Attraktivierung des Gastronomieangebotes
- Stärkung des Altortes unter den Aspekten Wohnen und Einzelhandel
- Funktionale Aufwertung (Einzelhandel, Gastronomie), inkl. Außengastronomie
- Diversifizierung des Arbeitsplatzangebots.

Plan Entwicklungsziele wird nach Abstimmung mit der ADD sowie der Vorstellung im Gemeinderat/Stadtrat ergänzt

Abb. 6: Plan Entwicklungsziele/Rahmenplan, Darstellung werkplan; Juli 2022

7 Rahmenplanung und Maßnahmen

Die Rahmenplanung dient zukünftig als Orientierungsrahmen für das gesamte Sanierungsverfahren nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB). Das Rahmenkonzept ist hierbei nicht als starre Vorgabe, sondern als entwickelbare Basis zu verstehen, die bei geänderten Ausgangsbedingungen oder neuen Perspektiven angepasst werden kann. Darüber hinaus bedarf das städtebauliche Rahmenkonzept für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme einer Ergänzung durch weitere Fachplanungen.

Die einzelnen Planungen sollen stufenweise und entsprechend der jeweils aktuellen Erfordernisse und Möglichkeiten im Fördergebiet realisiert werden. Zukünftig sollen sich alle öffentlichen und privaten Maßnahmen unter Berücksichtigung der Sanierungsziele an diesem Rahmenkonzept orientieren.

7.1 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

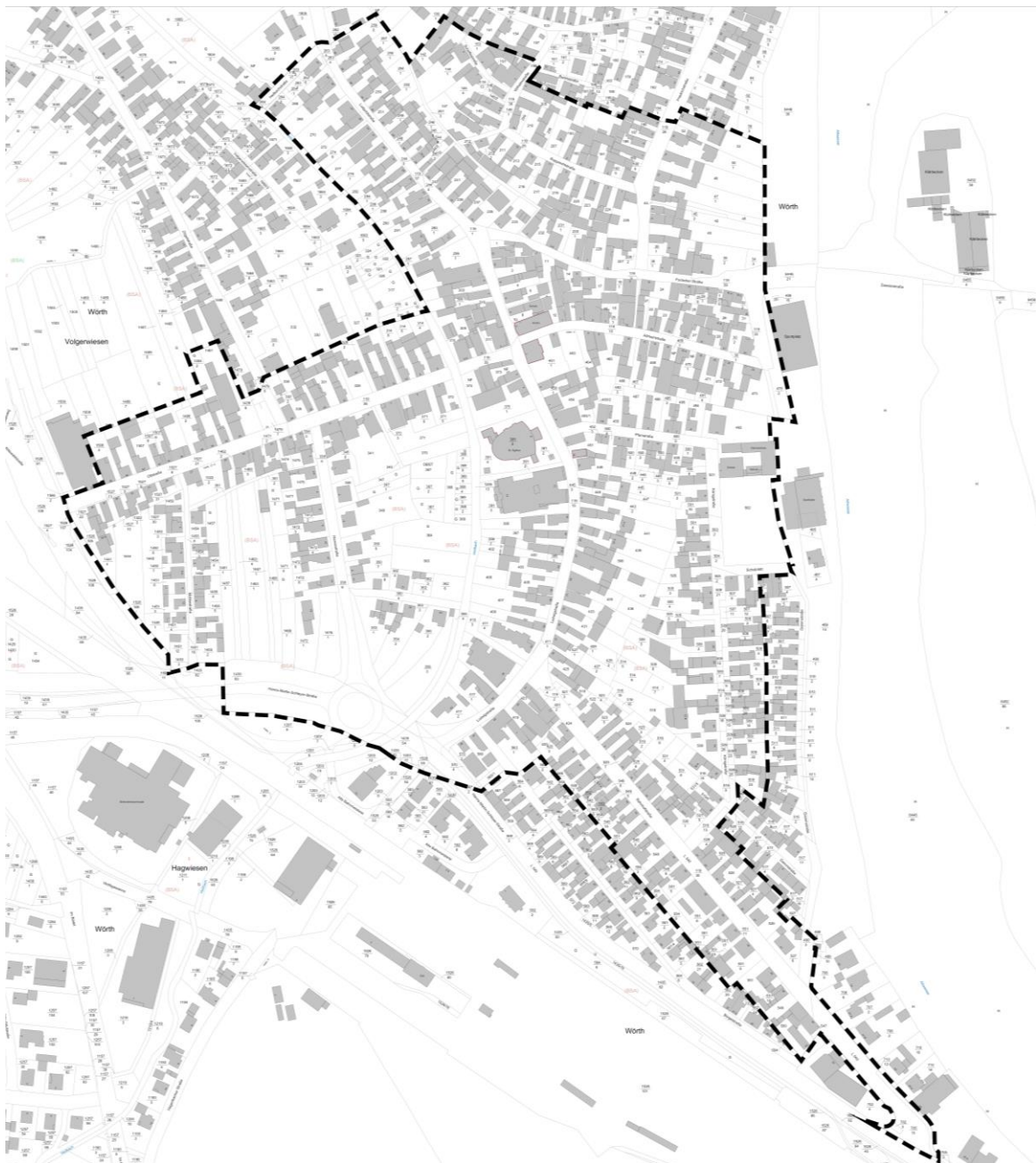


Abb. 7: Abgrenzung des Sanierungsgebietes, Darstellung werkplan; Juli 2022

Das vorgesehene Fördergebiet hat eine Größe von ca. 23,72 Hektar. Es umfasst die Bahnhofstraße, die Ludwigstraße, die Luitpoldstraße, die Ottstraße, die Herrenstraße, die Moltkestraße, die Forlacher Straße, die Rupprechtstraße, die Wilhelmstraße, die Altrheinstraße, die Königstraße, die Friedrichstraße und die Pfarrstraße jeweils mit der angrenzenden Bebauung, ganz oder teilweise.

7.2 Verfahrenswahl

Mit Beschlussfassung der Sanierungssatzung hat die Stadt zu entscheiden, welches Verfahrensrecht bei der Durchführung der Sanierung angewendet wird. Nach § 142 Abs. 4 BauGB muss zwischen dem „klassischen“ bzw. „umfassenden“ Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB und dem „vereinfachten“ Verfahren unter Ausschluss der genannten Paragraphen entschieden werden.

Bei der Entscheidung, ob die Durchführung der Sanierung im klassischen (umfassenden) oder im vereinfachten Verfahren erfolgt, hat die Stadt keinen Ermessenspielraum. Die Stadt ist dazu verpflichtet, die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 ff.) auszuschließen, wenn die Anwendung dieser Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung durch den Verzicht ihrer Anwendung voraussichtlich nicht erschwert wird. Der Grundsatz der Erforderlichkeit bestimmt hiernach die Verfahrenswahl. Somit wird die Entscheidung über das Sanierungsverfahren aus den Zielen der Sanierung beziehungsweise der geplanten Sanierungsmaßnahmen abgeleitet.

Das klassische (umfassende) Sanierungsverfahren

Im klassischen oder umfassenden Verfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB Anwendung. Diese regeln die Erhebung von Ausgleichsbeträgen sowie die Kaufpreisprüfung.

Wenn aufgrund der im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept vorgesehen Maßnahmen davon ausgegangen werden kann, dass sich durch das planerische und finanzielle Engagement der Stadt die Bodenwerte im Fördergebiet erhöhen werden (§ 154 BauGB), so sind diese Werterhöhungen abzuschöpfen und für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme einzusetzen. Die Eigentümer von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind nach Abschluss der Gesamtmaßnahme dazu verpflichtet an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts der betroffenen Grundstücke entspricht. Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach § 127 Abs. 2 BauGB entfällt bei der Anwendung des klassischen Verfahrens.

Das klassische Verfahren beinhaltet außerdem die Preisprüfung bei rechtsgeschäftlichen Veräußerungen von Grundstücken. Im Zusammenhang mit der Genehmigung von Bauvorhaben (§ 145 BauGB) hat die Stadt die Aufgabe die Kaufpreise bei Grundstücksgeschäften im Sanierungsgebiet zu prüfen (§ 153 Abs. 2 BauGB). Der Verkaufspreis darf den sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert nicht wesentlich überschreiten, um spekulative Grundstücksverkäufe zu verhindern. Somit können sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen ausgeschlossen und eine dämpfende Wirkung auf die Bodenpreise ausgeübt werden. Wenn, bedingt durch die Sanierungsmaßnahmen, nicht nur geringfügige Bodenwerterhöhungen erwartet werden und eine Notwendigkeit für Preisprüfungen bei Grundstücksveräußerungen gesehen wird, muss das umfassende Verfahren Anwendung finden.

Das vereinfachte Sanierungsverfahren

Im Gegensatz zum klassischen Sanierungsverfahren sind beim vereinfachten Sanierungsverfahren die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches ausgeschlossen. Das vereinfachte Verfahren ist anzuwenden, wenn das Sanierungsverfahren durch den Ausschluss der

§§ 152 bis 156 a BauGB nicht erschwert und die genannten Vorschriften zur Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind. Im vereinfachten Verfahren sind somit die Erhebung von Ausgleichsbeträgen und die Möglichkeit der Preisprüfung ausgeschlossen.

Für Sanierungsmaßnahmen, die vor allem die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und / oder die Erneuerung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB ohne durchgreifende Maßnahmen der Bodenordnung zum Ziel haben, ist eine Anwendung des vereinfachten Verfahrens zu bevorzugen. Daher ist zu prüfen, ob infolge der Sanierung sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zu erwarten sind und ob der Verzicht auf die Möglichkeit der Preisprüfung zu einer Erschwerung der Sanierung führen kann.

Genehmigungspflichtige Vorhaben gemäß § 144 BauGB

Wenn für das Sanierungsverfahren das klassische Verfahren beschlossen wird, hat die Gemeinde nach § 144 BauGB in Verbindung mit § 145 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit, genehmigungspflichtige Vorhaben zu versagen, wenn sie die Durchführung der Sanierung verhindern oder wesentlich erschweren würden. Dazu gehören:

- Die in § 14 Abs. 1 BauGB genannten Vorhaben, wie Bauvorhaben, Änderungen und Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen, Gebäudeabbrüche sowie wesentlich wertsteigernde Veränderungen an Grundstücken und baulichen Anlagen (§ 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Befristete Miet- und Pachtverträge (§ 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Grundstücksverkehr, Grundstücksteilungen, Erbbaurechte, Baulasten (§ 144 Abs. 2 BauGB)

Die Genehmigung nach §§ 144 und 145 BauGB ist eine selbstständige Sanierungsgenehmigung, die zu einer Baugenehmigung hinzutritt. Es handelt sich um ein gesondertes Genehmigungsverfahren, das durch einen entsprechenden Antrag eingeleitet wird. Bei der Genehmigung hat die Stadt zu prüfen, ob der beabsichtigte Vorgang oder das Rechtsgeschäft im obigen Sinne die Sanierung voraussichtlich behindert, erschwert oder den Zielen und Zwecken der Sanierung widerspricht. In diesem Falle ist die Genehmigung gemäß § 145 BauGB zu versagen.

Bei der Anwendung des vereinfachten Verfahrens gibt es die Möglichkeit auf die Anwendung des § 144 BauGB insgesamt, auf § 144 Abs. 1 oder auf § 144 Abs. 2 zu verzichten.

Vorkaufsrecht der Stadt

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet steht der Gemeinde gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ein Vorkaufsrecht zu. Dieses ist unabhängig vom festgesetzten Sanierungsverfahren.

Verfahrenswahl

Wie bereits erläutert, hat die Gemeinde bei der Wahl des Sanierungsverfahren keinen Entscheidungsspielraum. Wenn die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches zur Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und der Verzicht auf ihre Anwendung sich nicht erschwerend auf die Durchführung der Sanierung auswirkt, müssen diese ausgeschlossen werden.

Aus dem Altortrahmenplan Wörth und dem vorliegenden Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept geht hervor, dass die Instandsetzung bzw. die Instandhaltung und Modernisierung der bestehenden Bausubstanz einen Schwerpunkt bildet. Die betroffenen Grundstücke erfahren dadurch zwar eine Aufwertung, die Qualitätsverbesserung tritt jedoch überwiegend durch eigene Aufwendungen bei privaten Modernisierungsmaßnahmen ein.

Im öffentlichen Bereich liegt der Schwerpunkt der Sanierung bei der Verbesserung der Verkehrssituation, auch im Bereich der fußläufigen Verbindungen. Es ist von Seiten der Stadt nicht beabsichtigt oder für die Sanierung erforderlich, Grundstücke in größerem Umfang zu erwerben. Grunderwerb und Grundstücksneuordnungen durch die Gemeinde sind zur Verwirklichung der Sanierungsziele in geringem Umfang erforderlich. Die Grundstücke innerhalb des Sanierungsgebietes sind derzeit bereits im Rahmen des §34 BauGB bebaubar, für die Flächen zwischen der Herrenstraße und der Moltkestraße, die durch einen privaten Investor bebaut werden sollen, und die Flächen für den Parkplatz „Eselbuckel“ wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst.

Daher kann ausgeschlossen werden, dass die Grundstückspreise und –werte durch die Erwartung der künftigen Nutzbarkeit des Grundstückes maßgeblich erhöht werden, so dass kein zwingendes Erfordernis für eine Preisprüfung gemäß § 153 BauGB erkennbar ist.

Die Durchführung der zukünftigen städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Altort Wörth“ wird nach den vorliegenden Erkenntnissen durch das vereinfachte Sanierungsverfahren nicht erschwert. Das Erreichen der Sanierungsziele ist somit ohne die Anwendung der besonderen boden- und enteignungsrechtlichen Vorschriften des BauGB möglich.

Von der Möglichkeit zusätzlich auch auf die Anwendung des § 144 BauGB ganz oder teilweise zu verzichten, wird bei der Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme Gebrauch gemacht, die Anwendung des § 144 Abs. 1 und 2 BauGB wird ausgeschlossen.

7.3 Rahmenplan

Der Rahmenplan/Maßnahmenplan wird nach Abstimmung mit der ADD sowie der Vorstellung im Gemeinderat/Stadtrat ergänzt

Abb. 8: Maßnahmenplan, Darstellung werkplan; Juli 2022

7.4 Maßnahmenkatalog

Handlungsfeld A | Stadtverträgliche Mobilität

A.1 Funktionale und gestalterische Aufwertung von Straßenräumen

Maßnahme A.1.1: Neugestaltung der Ottstraße



Zielsetzungen:

- Förderung und Weiterentwicklung des Fuß- und Radverkehrs
- Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Aufwertung von Straßenräumen
- Schaffen von Aufenthaltsqualitäten
- Verkehrsberuhigung und -lenkung
- Durchgehende Pflasterung der Fahrbahn und Gehwege
- Einbau von Pflanzbeeten, Bäumen und Beleuchtung

Beschreibung der Maßnahme:

Im Bestand ist die Ottstraße als Einbahnstraße ausgebildet, sie beginnt bei der Luitpoldstraße und endet kurz vor der Abtswaldstraße. Die Ottstraße ist stark sanierungsbedürftig und soll im Vollausbau grundhaft erneuert werden. Dabei wird der bisherige Straßenquerschnitt umstrukturiert. Die Fahrbahn wird als Fahrradstraße angelegt und die Seitenbereiche verbreitert und die Aufenthaltsbereiche, insbesondere die der Außengastronomie, aufgewertet.

Für den motorisierten Verkehr wird die Einbahnstraßenregelung in der Ottstraße bis zur Einmündung der Abtswaldstraße verlängert, es gilt ein Tempolimit von 30 km/h. Der Fahrradverkehr wird in beide Fahrrichtungen freigegeben.

Die Fahrbahnbreite wird 4,50 Meter betragen, der gesamte Straßenraum sowie die Gehweg-/Seitenbereiche werden gepflastert. Im Sinne der Verkehrsberuhigung, zur Auflockerung des Straßenbereiches und zur Schaffung von Aufenthaltsflächen im Bereich von Gastronomien wird die Fahrbahn in regelmäßigen Abständen verschwenkt. Zur Schaffung von Aufenthaltsqualität und Schattenbildung werden Baumplantungen vorgenommen. So soll die Straße für den nicht motorisierten Verkehr attraktiver gestaltet werden.

Die Baumaßnahme beginnt an der Abtswaldstraße und erfolgt in vier Bauabschnitten. Baubeginn war im Oktober 2021.

Durch die Baumaßnahme entfallen 20 der aktuell 26 Stellplätze im Straßenraum. Diese sollen durch die Herstellung von Stellplätzen im Bereich „Eselsbuckel“ ausgeglichen werden (s. Maßnahme A.3.2).

Weitere Schritte:	
Der Ausbau der Ottstraße wurde als erste, vorgezogene Maßnahme der Stadtentwicklung bereits im November 2021 begonnen.	
Beteiligte:	Verwaltung, Planer
Zielgruppen:	Anwohner, Passanten, Gastronomiebetreiber, Dienstleister und Einzelhandelsunternehmen
Kosten:	Ca. 1.902.152,94 €
Realisierungszeitraum:	11/2021 bis voraussichtlich 2023
Priorität:	A

Handlungsfeld A I Stadtverträgliche Mobilität

A.1 Funktionale und gestalterische Aufwertung von Straßenräumen

Maßnahme A.1.2: Neugestaltung der Ludwigstraße



Zielsetzungen:

- Förderung und Weiterentwicklung des Fuß- und Radverkehrs
- Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Verbesserung der Verkehrssituation an neuralgischen Verkehrspunkten
- Aufwertung von Straßenräumen
- Schaffen von Aufenthaltsqualitäten
- Verkehrsberuhigung und -lenkung
- Unterbinden der Durchgangsverkehre

Beschreibung der Maßnahme:

Die Ludwigstraße soll in 2 Bauabschnitten ausgeführt werden. Bauabschnitt 1 umfasst die Fläche von der Ottstraße bis zur Pfarrstraße, Bauabschnitt 2 den Bereich von der Pfarrstraße bis zur Hanns-Martin-Schleyer-Straße.

Vorgesehen ist die Neupflasterung aller Gehwege und die Ausführung der Fahrbahn in Pflaster, der Einbau von Bäumen und Pflanzbeeten zur Begrünung und die Markierung von Parkplätzen.

Weitere Schritte:

- Vergabe Planungsleistungen
- Beantragung der Maßnahme

Beteiligte:	Verwaltung, Planer
Zielgruppen:	Anwohner, Passanten, Gastronomiebetreiber, Dienstleister und Einzelhandelsunternehmen
Kosten:	245.000 € für BA 1 und 577.500 € für BA 2
Realisierungszeitraum:	2024-2027
Priorität:	B

Handlungsfeld A | Stadtverträgliche Mobilität

A.1 Funktionale und gestalterische Aufwertung von Straßenräumen

Maßnahme A.1.3: Neugestaltung Luitpoldstraße



Zielsetzungen:

- Förderung und Weiterentwicklung des Fuß- und Radverkehrs
- Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Verbesserung der Verkehrssituation an neuralgischen Verkehrspunkten
- Aufwertung von Straßenräumen
- Schaffen von Aufenthaltsqualitäten
- Verkehrsberuhigung und -lenkung
- Unterbinden der Durchgangsverkehre

Beschreibung der Maßnahme:

Vorgesehen ist die Neupflasterung aller Gehwege und die Ausführung der Fahrbahn in Pflaster, der Einbau von Bäumen und Pflanzbeeten zur Begrünung und die Markierung von Parkplätzen.

Weitere Schritte:

- Vergabe Planungsleistungen
- Beantragung der Maßnahme

Beteiligte:	Verwaltung, Planer
Zielgruppen:	Anwohner, Passanten, Gastronomiebetreiber, Dienstleister und Einzelhandelsunternehmen
Kosten:	315.000 €
Realisierungszeitraum:	2024-2026
Priorität:	B

Handlungsfeld A | Stadtverträgliche Mobilität

A.1 Funktionale und gestalterische Aufwertung von Straßenräumen

Maßnahme A.1.4: Neugestaltung der Althreinstraße



Zielsetzungen:

- Förderung und Weiterentwicklung des Fuß- und Radverkehrs
- Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Aufwertung von Straßenräumen

Beschreibung der Maßnahme:

Vorgesehen ist die Neupflasterung aller Gehwege und die Ausführung der Fahrbahn in Pflaster, im Bereich zwischen der Luitpoldstraße und dem Karl-Josef-Stöffler-Platz, restliche Fahrbahn als Asphaltfahrbahn.

Weitere Schritte:

- Vergabe Planungsleistungen
- Beantragung der Maßnahme

Beteiligte:	Verwaltung, Planer
Zielgruppen:	Anwohner, Passanten, Gastronomiebetreiber, Dienstleister und Einzelhandelsunternehmen
Kosten:	Ca. 647.500 €
Realisierungszeitraum:	2024-2026
Priorität:	B

Handlungsfeld A | Stadtverträgliche Mobilität

A.1 Funktionale und gestalterische Aufwertung von Straßenräumen

Maßnahme A.1.5: Neugestaltung der Herrenstraße



Zielsetzungen:

- Aufwertung von Straßenräumen
- Verbesserung der Orientierung
- Vereinfachtes Stellplatzkonzept mit einem ausreichenden Parkplatzangebot, Parkleitsystem

Beschreibung der Maßnahme:

Neugestaltung der Gehwege, Erneuerung der Fahrbahn und Verbesserung des Parkplatzangebotes.

Weitere Schritte:

- Vergabe Planungsleistungen
- Beantragung der Maßnahme

Beteiligte:	Verwaltung, Planer
Zielgruppen:	Anwohner, Passanten
Kosten:	Ca. 560.000,00 €
Realisierungszeitraum:	2026-2027
Priorität:	C

Handlungsfeld A I Stadtverträgliche Mobilität

A.1 Funktionale und gestalterische Aufwertung von Straßenräumen

Maßnahme A.1.6: Neugestaltung der Bahnhofstraße



Zielsetzungen:

- Förderung und Weiterentwicklung des Fuß- und Radverkehrs
- Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Aufwertung von Straßenräumen

Beschreibung der Maßnahme:

- Überprüfung und gegebenenfalls Änderung der Fahrbahn und Stellplätze
- Erneuerung der Gehwege

Weitere Schritte:

- Vergabe Planungsleistungen
- Beantragung der Maßnahme

Beteiligte:	Verwaltung, Planer
Zielgruppen:	Anwohner, Passanten
Kosten:	Ca. 1.767.500,00 €
Realisierungszeitraum:	2028-2031
Priorität:	D

Handlungsfeld A | Stadtverträgliche Mobilität

A.1 Funktionale und gestalterische Aufwertung von Straßenräumen

Maßnahme A.1.7: Neugestaltung der Pfarrstraße



Zielsetzungen:

- Förderung und Weiterentwicklung des Fuß- und Radverkehrs
- Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Aufwertung von Straßenräumen

Beschreibung der Maßnahme:

- Durchgehende Pflasterung der Fahrbahn und Gehwege

Weitere Schritte:

- Vergabe Planungsleistungen
- Beantragung der Maßnahme

Beteiligte:	Verwaltung, Planer
Zielgruppen:	Anwohner, Passanten
Kosten:	Ca. 343.000,00
Realisierungszeitraum:	2027-2028
Priorität:	C

Handlungsfeld A | Stadtverträgliche Mobilität

A.1 Funktionale und gestalterische Aufwertung von Straßenräumen

Maßnahme A.1.8: Neugestaltung der Königstraße / Schulstraße



Zielsetzungen:

- Förderung und Weiterentwicklung des Fuß- und Radverkehrs
- Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Aufwertung von Straßenräumen

Beschreibung der Maßnahme:

- Erneuerung der Gehwege
- Prüfung der Erneuerung des Fahrbahnbelages
- Änderung der Parkplätze am Schulplatz

Weitere Schritte:

- Vergabe Planungsleistungen
- Beantragung der Maßnahme

Beteiligte:	Verwaltung, Planer
Zielgruppen:	Anwohner, Passanten
Kosten:	Ca. 1.246.000,00 € (falls die Fahrbahn verändert wird)
Realisierungszeitraum:	2027-2028
Priorität:	C

Handlungsfeld A | Stadtverträgliche Mobilität

A.1 Funktionale und gestalterische Aufwertung von Straßenräumen

Maßnahme A.1.9: Neugestaltung der Forlacher Straße



Zielsetzungen:

- Förderung und Weiterentwicklung des Fuß- und Radverkehrs
- Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Aufwertung von Straßenräumen

Beschreibung der Maßnahme:

- Neupflasterung aller Gehwege
- Eventuell Erneuerung der Fahrbahn
- Eventuell Zufahrtsregelung

Weitere Schritte:

- Abklärung Ordnungsrecht wegen einer Zufahrtsregelung
- Vergabe Planungsleistungen
- Beantragung der Maßnahme

Beteiligte:	Verwaltung, Planer
Zielgruppen:	Anwohner, Passanten
Kosten:	Ca. 885.500,00 €
Realisierungszeitraum:	2026-2027
Priorität:	C

Handlungsfeld A I Stadtverträgliche Mobilität

A.2 Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes

Maßnahme A.2.1: Herstellung Fuß- und Radwegeverbindung Ottstraße – Volgerwiesen West

Zielsetzungen:

- Förderung und Weiterentwicklung des Fuß- und Radverkehrs
- Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Verbesserung der Erreichbarkeit wichtiger Anlaufpunkte
- Verbesserung der Anbindung des Altortes in das Fußgänger- und Radwegenetz (Stadt der kurzen Wege)

Beschreibung der Maßnahme:

Zur Verbesserung der Erschließung des Altortes für Fußgänger und Radfahrer sollen zwei Verbindungen zwischen der Volgerwiesen und der Ottstraße hergestellt werden.

Weitere Schritte:

- Vergabe Planungsleistungen Gestaltungsplanung
- Beantragung der Maßnahme
- Grunderwerb

Beteiligte:	Verwaltung, Planer
Zielgruppen:	Anwohner, Passanten, Gastronomiebetreiber, Dienstleister und Einzelhandelsunternehmen
Kosten:	Ca. 70.000 € Verbindung West, ca. 80.000 € Verbindung Ost
Realisierungszeitraum:	2028-2030
Priorität:	D

Handlungsfeld A I Stadtverträgliche Mobilität

A.2 Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes

Maßnahme A.2.2: Herstellung Fuß- und Radwegeverbindung Ottstraße – Volgerwiesen Ost

Zielsetzungen:

- Förderung und Weiterentwicklung des Fuß- und Radverkehrs
- Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Verbesserung der Erreichbarkeit wichtiger Anlaufpunkte
- Verbesserung der Anbindung des Altortes in das Fußgänger- und Radwegenetz (Stadt der kurzen Wege)

Beschreibung der Maßnahme:

Zur Verbesserung der Erschließung des Altortes für Fußgänger und Radfahrer sollen zwei Verbindungen zwischen der Volgerwiesen und der Ottstraße hergestellt werden.

Weitere Schritte:

- Vergabe Planungsleistungen Gestaltungsplanung
- Beantragung der Maßnahme
- Grunderwerb

Beteiligte:	Verwaltung, Planer
Zielgruppen:	Anwohner, Passanten, Gastronomiebetreiber, Dienstleister und Einzelhandelsunternehmen
Kosten:	Ca. 70.000 € Verbindung West, ca. 80.000 € Verbindung Ost
Realisierungszeitraum:	2028-2030
Priorität:	D

Handlungsfeld A | Stadtverträgliche Mobilität

A.2 Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes

Maßnahme A.2.3: Herstellung Fuß- und Radwegeverbindung am Heilbach und Sonderbauwerk Brückenanlage zw. St. Ägidius-Kirchplatz und Parkdeck Heilbach



Zielsetzungen:

- Förderung und Weiterentwicklung des Fuß- und Radverkehrs
- Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Verbesserung der Erreichbarkeit wichtiger Anlaufpunkte
- Verbesserung der Anbindung des Altortes in das Fußgänger- und Radwegenetz (Stadt der kurzen Wege)

Beschreibung der Maßnahme:

Gestaltung eines Fuß- und Radweges westlich des Heilbachs zwischen der Brücke der Herrenstraße und Errichtung eines weiteren Brückenbauwerkes als Verbindung zwischen dem Parkdeck und des Kirchplatzes St. Ägidius-Kirche.

Das Konzept soll die Neugestaltung des Kirchplatzes (Maßnahme B.1.2), des Parkdecks (Maßnahme A.3.1) und die Renaturierung des Heilbaches (Maßnahme C.5) miteinander vereinen.

Weitere Schritte:

- Vergabe Planungsleistungen
- Beantragung der Maßnahme
- Grunderwerb

Beteiligte:	Verwaltung, Planer, ggf. private Grundstückseigentümer
Zielgruppen:	Anwohner, Passanten
Kosten:	Ca. 337.500 € zzgl. 170.000 € Brückenbauwerk
Realisierungszeitraum:	2025-2026, Brücke 2028-2029
Priorität:	C (niedrig)

Handlungsfeld A I Stadtverträgliche Mobilität

A.2 Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes

Maßnahme A.2.4: Schaffung von geeigneten Querungsmöglichkeiten

Zielsetzungen:

- Förderung und Weiterentwicklung des Fuß- und Radverkehrs
- Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Verbesserung der Erreichbarkeit wichtiger Anlaufpunkte
- Verbesserung der Anbindung des Altortes in das Fußgänger- und Radwegenetz (Stadt der kurzen Wege)

Beschreibung der Maßnahme:

Die Barrierewirkung und fehlende oder nicht ausreichende Querungsmöglichkeiten von Straßen mit viel Durchgangsverkehr im Altort Wörth stehen einer guten fußläufigen Erreichbarkeit von verschiedenen Stadträumen und Nutzungen entgegen. Gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und unter Beachtung des Zieles der Reduktion von CO₂-Emissionen rückt die Förderung der Mobilität zu Fuß in den Vordergrund.

Weitere Schritte:

Die vorgeschlagene Maßnahme ist als Daueraufgabe anzusehen und soll sukzessive und nach Möglichkeit gebündelt im Rahmen mit anderen Maßnahmen aus der Gesamtmaßnahme realisiert werden.

Beteiligte:	Verwaltung, Planer
Zielgruppen:	Passanten
Kosten:	Integriert in jeweiligen Straßenausbau
Realisierungszeitraum:	Dauerhaft
Priorität:	A – D

Handlungsfeld A | Stadtverträgliche Mobilität

A.2 Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes

Maßnahme A.2.5: Aufwertung bestehender Fußwegeverbindungen



Zielsetzungen:

- Förderung und Weiterentwicklung des Fuß- und Radverkehrs
- Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Verbesserung der Erreichbarkeit wichtiger Anlaufpunkte
- Verbesserung der Anbindung des Altortes in das Fußgänger- und Radwegenetz (Stadt der kurzen Wege)

Beschreibung der Maßnahme:

Im Altort Wörth finden sich einige straßenunabhängige Fuß- und teilweise auch Radwegeverbindungen. Dieses Wegenetz soll zum einen durch neue Wegeverbindungen (Weg am Heilbach, Verbindung Ottstraße-Volgerwiesen) ergänzt werden. Darüber hinaus ist es aber auch die Bestandspflege und Aufwertung von vorhandenen Wegen für die Entwicklung eines verkehrsberuhigten Stadtkerns von Bedeutung.

Dabei soll auch auf eine einheitliche Beschilderung und eine ansprechende Ausschilderung an zentralen Punkten und entlang der Wegführung geachtet werden.

Weitere Schritte:

Die vorgeschlagene Maßnahme ist als Daueraufgabe anzusehen und soll sukzessive und nach Möglichkeit gebündelt im Rahmen mit anderen Maßnahmen aus der Gesamtmaßnahme realisiert werden.

Beteiligte:	Verwaltung, Planer
Zielgruppen:	Passanten
Kosten:	Integriert in den jeweiligen Straßenausbau angrenzender Straßen
Realisierungszeitraum:	Dauerhaft
Priorität:	A – D

Handlungsfeld A I Stadtverträgliche Mobilität

A.2 Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes

Maßnahme A.2.6:	Aufstellung öffentlicher Fahrradabstellanlagen in der Nähe wichtiger Ziele
------------------------	---

Zielsetzungen:

- Förderung und Weiterentwicklung des Fuß- und Radverkehrs
- Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Verbesserung der Erreichbarkeit wichtiger Anlaufpunkte
- Verbesserung der Anbindung des Altortes in das Fußgänger- und Radwegenetz (Stadt der kurzen Wege)

Beschreibung der Maßnahme:

Bei der Planung von Straßenbaumaßnahmen und Fuß- und Radwegeverbindungen soll jeweils geprüft werden, ob Fahrradabstellanlagen notwendig sind, wie diese sinnvoll in die Gesamtgestaltung integriert werden können und ob die Errichtung von Ladestationen für E-Bikes möglich ist.

Weitere Schritte:

Die vorgeschlagene Maßnahme ist als Daueraufgabe anzusehen und soll sukzessive und nach Möglichkeit gebündelt im Rahmen mit anderen Maßnahmen aus der Gesamtmaßnahme realisiert werden.

Beteiligte:	Verwaltung, Planer
Zielgruppen:	Passanten, Bewohner
Kosten:	Integriert in den jeweiligen Wege-/Platz- oder Straßenausbau
Realisierungszeitraum:	Dauerhaft
Priorität:	A – D

Handlungsfeld A | Stadtverträgliche Mobilität

A.3 Optimierung des Parkraumangebotes

Maßnahme A.3.1: Neubau Parkdeck am Heilbach



Zielsetzungen:

- Förderung und Weiterentwicklung des Fuß- und Radverkehrs
- Verkehrsberuhigung und -lenkung
- Unterbinden der Durchgangsverkehre
- Verbesserung der Anbindung des Altortes in das Fußgänger- und Radwegenetz (Stadt der kurzen Wege)
- Vereinfachtes Stellplatzkonzept mit einem ausreichenden Parkplatzangebot, Parkleitsystem

Beschreibung der Maßnahme:

Der vorhandene Parkplatz zwischen der Herrenstraße und dem Heilbach soll durch ein Parkdeck mit 2 Ebenen ersetzt werden. Es werden so insgesamt 160 Stellplätze geschaffen, im Bestand gibt es derzeit 52 Stellplätze. Zur Herstellung des Parkdecks wird auch das südlich an den Bestandsparkplatz angrenzende Grundstück mit in die Planung einbezogen.

Das Parkdeck soll einen Anschluss an den Weg entlang des Heilbachs und die neue Fußgängerbrücke (Maßnahme A.2.3) erhalten und so einen schnellen fußläufigen Zugang in den Altort garantieren.

Weitere Schritte:

- Vergabe Planungsleistungen
- Beantragung der Maßnahme
- Grunderwerb,, Bodenuntersuchung

Beteiligte:	Verwaltung, Planer
Zielgruppen:	Anwohner, Passanten
Kosten:	1.840.000 €
Realisierungszeitraum:	2025-2027
Priorität:	C (niedrig)

Handlungsfeld A | Stadtverträgliche Mobilität

A.3 Optimierung des Parkraumangebotes

Maßnahme A.3.2: Herstellung Parkplatz Eselsbuckel



Zielsetzungen:

- Förderung und Weiterentwicklung des Fuß- und Radverkehrs
- Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Verkehrsberuhigung und -lenkung
- Verbesserung der Erreichbarkeit wichtiger Anlaufpunkte
- Unterbinden der Durchgangsverkehre
- Verbesserung der Anbindung des Altortes in das Fußgänger- und Radwegenetz
- Vereinfachtes Stellplatzkonzept mit einem ausreichenden Parkplatzangebot, Parkleitsystem

Beschreibung der Maßnahme

- Neubau Parkplätze zwischen Herrenstraße und Moltkestraße am Kreisverkehr zur Generierung neuer innerörtlicher Parkflächen bzw. Ausgleich von entfallenden Parkplätzen durch Straßenumgestaltung im Ortskern.
- Schaffung von Parkplätzen in fußläufiger Entfernung zu Gastronomie- und Einzelhandelsbetrieben.

Weitere Schritte:

- Vergabe Planungsleistungen/Gestaltungsplan
- Bodenuntersuchung und Lärmgutachten
- Beantragung der Maßnahme
- Evtl. Grundstückserwerb und Stützbauwerke

Beteiligte:	Verwaltung, Planer
Zielgruppen:	Anwohner, Passanten, Gastronomiebetreiber, Dienstleister und Einzelhandelsunternehmen
Kosten:	Ca. 302.500 €
Realisierungszeitraum:	2026-2027
Priorität:	C (niedrig)

Handlungsfeld A I Stadtverträgliche Mobilität

A.3 Optimierung des Parkraumangebotes

Maßnahme A.3.3:	Parkleitsystem
------------------------	-----------------------

Zielsetzungen:

- Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Verkehrsberuhigung und –lenkung
- Unterbinden der Durchgangsverkehre
- Verbesserung der Orientierung
- Vereinfachtes Stellplatzkonzept mit einem ausreichenden Parkplatzangebot

Beschreibung der Maßnahme:

Zur Verbesserung der Verkehrssituation im Altort und der Entlastung der Straßen von Durchgangs- und Fremdverkehr soll ein Parkleitsystem mit außer- und innerörtlicher Wegweisung zu den Parkplätzen entwickelt werden. Dazu sind an den Stadteingängen, an markanten Kreuzungspunkten und an den Einfahrten der Parkplätze eine Beschilderung anzubringen, die einfach und effizient gestaltet werden soll.

Weitere Schritte:

- Abstimmung mit den zuständigen Behörden
- Überprüfung der Förderfähigkeit im Rahmen der Sanierung

Beteiligte:	Verwaltung, Planer
--------------------	--------------------

Zielgruppen:	Anwohner, Passanten
---------------------	---------------------

Kosten:	Ca. 310.000 €
----------------	---------------

Realisierungszeitraum:	2025-2027
-------------------------------	-----------

Priorität:	B
-------------------	---

B I Attraktiver öffentlicher Raum

B.1 Gestaltung von Plätzen

Maßnahme B.1.1: Platzterweiterung und Neugestaltung Karl-Josef-Stöffler-Platz



Zielsetzungen:

- Aufwertung des Stadtbilds durch Sicherung, Gestaltung und Ausbau von öffentlichen Räumen
- Aufwertung des öffentlichen Raums
- Steigerung der Aufenthalts- und Lebensqualität sowie der Nutzerfreundlichkeit
- Schaffung von erlebbaren Kommunikationszonen und Identifikationsbereichen
- Verbesserung des Wohnumfeldes

Beschreibung der Maßnahme:

- Abriss des Gebäudes Ludwigstraße 5
- Umgestaltung des zentralen Platzraums und Erweiterung zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Images des Altorts
- Umgestaltung der Parkplätze
- Errichtung einer begrünten Sichtschutzwand

Weitere Schritte:

- Vergabe Planungsleistungen
- Beantragung der Maßnahme
- Ausführungsplanung und Ausschreibung

Beteiligte:	Verwaltung, Planer
Zielgruppen:	Anwohner, Passanten
Kosten:	Ca. 490.000 €
Realisierungszeitraum:	2024 - 2025
Priorität:	B (mittel)

B I Attraktiver öffentlicher Raum

B.1 Gestaltung von Plätzen

Maßnahme B.1.2: Platzgestaltung St. Ägidius-Kirchplatz



Zielsetzungen:

- Aufwertung des Stadtbilds durch Sicherung, Gestaltung und Ausbau von öffentlichen Räumen
- Aufwertung des öffentlichen Raums
- Steigerung der Aufenthalts- und Lebensqualität sowie der Nutzerfreundlichkeit
- Schaffung von erlebbaren Kommunikationszonen und Identifikationsbereichen
- Verbesserung des Wohnumfeldes

Beschreibung der Maßnahme

Durch die, für die Entwicklung des Altortes wichtige, Umgestaltung des Kirchplatzes vor/neben der St. Ägidius-Kirche in einen autofreien und multifunktional nutzbaren Platz, entfallen 15 Stellplätze. Diese müssen an anderer, zentraler Stelle neu geschaffen werden.

- Abriss der DLRG Halle
- Aufwertung der vorhandenen Grünflächen
- Errichtung einer überdachten Haltestelle für den Bus

Weitere Schritte:

- Vergabe Planungsleistungen (gemeinsam mit der Planung der Ludwigstraße)
- Bodenuntersuchung
- Beantragung der Maßnahme
- Ausführungsplanung und Ausschreibung

Beteiligte:	Verwaltung, Planer, Kirchengemeinde
Zielgruppen:	Anwohner, Passanten, Kirchengemeinde
Kosten:	Ca. 700.000 € zzgl. Abriss DLRG-Halle
Realisierungszeitraum:	2024-2025
Priorität:	B (mittel)

B I Attraktiver öffentlicher Raum

B.1 Gestaltung von Plätzen

Maßnahme B.1.3:	Platzgestaltung Herren-/Moltkestraße
------------------------	---

Zielsetzungen:

- Aufwertung des öffentlichen Raums
- Steigerung der Aufenthalts- und Lebensqualität sowie der Nutzerfreundlichkeit
- Schaffung von erlebbaren Kommunikationszonen und Identifikationsbereichen
- Verbesserung des Wohnumfeldes

Beschreibung der Maßnahme:

Auf der innerstädtischen Freifläche im Bereich der Herren-/Moltkestraße soll Wohnungsbau realisiert werden, mit Schwerpunkt auf altersgerechten Wohnen (s. Maßnahme D.4, Bebauungsplan „Zwischen der Moltke- und Herrenstraße“). Die Erschließung dieser Flächen ist über eine Wohnstraße geplant, die als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden soll. Außerdem soll hier ein öffentlicher Raum gestaltet werden, der zum einen den zukünftigen Bewohnern der geplanten Neubebauung als Aufenthaltsraum dienen soll, aber auch von Gastronomiebetrieben in der Ottstraße als Außenbereich genutzt werden kann.

Weitere Schritte:

- Abstimmung mit Bauträger/Investor
- Vergabe Planungsleistungen
- Beantragung der Maßnahme

Beteiligte:	Verwaltung, Planer, teilw. privater Investor
Zielgruppen:	Anwohner, Passanten, Gastronomiebetreiber
Kosten:	Ca. 192.500 €
Realisierungszeitraum:	2027-2029
Priorität:	C

B I Attraktiver öffentlicher Raum

B.1 Gestaltung von Plätzen

Maßnahme B.1.4: Platzgestaltung Ecke Ottstraße/Ludwigstraße (Platzfläche 400 m²)



Zielsetzungen:

- Aufwertung des Stadtbilds durch Sicherung, Gestaltung und Ausbau von öffentlichen Räumen
- Aufwertung des öffentlichen Raums
- Steigerung der Aufenthalts- und Lebensqualität sowie der Nutzerfreundlichkeit
- Schaffung von erlebbaren Kommunikationszonen und Identifikationsbereichen
- Verbesserung des Wohnumfeldes

Beschreibung der Maßnahme:

Die Platzfläche gegenüber des Alten Rathauses soll aufgewertet werden. Die Pflasterung wird erneuert und eine Brunnenanlage errichtet.

Ggf. kann das Gebäude Ecke Ottstraße/Ludwigstraße erworben, abgerissen und die Fläche in die Platzgestaltung integriert werden.

Weitere Schritte:

- Vergabe Planungsleistungen
- Beantragung der Maßnahme

Beteiligte:	Verwaltung, Planer
Zielgruppen:	Anwohner, Passanten, Gastronomiebetreiber, Dienstleister und Einzelhandelsunternehmen
Kosten:	Ca. 140.000 € zzgl. 60.000 € Brunnenanlage und ggf. Grunderwerb und Abriss
Realisierungszeitraum:	2029-2030
Priorität:	D

B | Attraktiver öffentlicher Raum

B.1 Gestaltung von Plätzen

Maßnahme B.1.5: Platzgestaltung Ecke Ottstraße / Zügelstraße



Zielsetzungen:

- Aufwertung des Stadtbilds durch Sicherung, Gestaltung und Ausbau von öffentlichen Räumen
- Aufwertung des öffentlichen Raums
- Steigerung der Aufenthalts- und Lebensqualität sowie der Nutzerfreundlichkeit
- Schaffung von erlebbaren Kommunikationszonen und Identifikationsbereichen
- Verbesserung des Wohnumfeldes

Beschreibung der Maßnahme:

Das Gebäude Ottstraße 26 wurde im Zuge der Baustelleneinrichtung für die Ottstraße abgebrochen, derzeit dient die Fläche als Lagerfläche für Baustellenmaterial und -einrichtung.

Nach Abschluss der Baumaßnahme in der Ottstraße soll der Platz neugestaltet und mit Baumpflanzungen begrünt werden, um den öffentlichen Raum aufzuwerten und die Wohnumfeldqualität in diesem Bereich zu erhöhen.

Weitere Schritte:

- Vergabe Planungsleistungen
- Beantragung der Maßnahme
- Ausführungsplanung und Ausschreibung

Beteiligte:	Verwaltung, Planer
Zielgruppen:	Anwohner, Passanten, Gastronomiebetreiber, Dienstleister und Einzelhandelsunternehmen
Kosten:	Ca. 77.000 €
Realisierungszeitraum:	2023
Priorität:	A (hoch)

B I Attraktiver öffentlicher Raum

B.2 Aufwertung und Schaffung von Grünflächen

Maßnahme B.2.1: Grünanlage am Parkdeck am Heilbach

Zielsetzungen:

- Aufwertung des Stadtbilds durch Sicherung, Gestaltung und Ausbau von öffentlichen Räumen
- Steigerung der Aufenthalts- und Lebensqualität sowie der Nutzerfreundlichkeit
- Schaffung von erlebbaren Kommunikationszonen und Identifikationsbereichen
- Verbesserung des Wohnumfeldes
- Sicherung der Gestaltungsqualität und Erholungsfunktion von öffentlicher Grün- und Freiräumen als Teil des Wohnumfeldes, des Arbeitsumfeldes, des Erholungsraums.
- Erhalt und Pflege von Grün- und Freiflächen

Beschreibung der Maßnahme:

In Verbindung mit dem Neubau des Parkdecks zwischen Herrenstraße und Heilbach, der Renaturierung des Heilbachs und der neu entstehenden Fußwegeverbindung soll auch die Grünfläche im Bereich des Parkdecks neugestaltet werden.

Weitere Schritte:

- Vergabe Planungsleistungen
- Beantragung der Maßnahme
- Grundstückserwerb

Beteiligte:	Verwaltung, Planer
Zielgruppen:	Anwohner, Passanten, Gastronomiebetreiber, Dienstleister und Einzelhandelsunternehmen
Kosten:	100.000 €
Realisierungszeitraum:	2028-2029
Priorität:	C (niedrig)

B I Attraktiver öffentlicher Raum

B.3 Aufwertung des öffentlichen Raumes

Maßnahme B.3.1:	Lichtkonzept
------------------------	---------------------

Zielsetzungen:

- Aufwertung des Stadtbilds durch Sicherung, Gestaltung und Ausbau von öffentlichen Räumen
- Aufwertung des öffentlichen Raums
- Steigerung der Aufenthalts- und Lebensqualität sowie der Nutzerfreundlichkeit
- Verbesserung des Wohnumfeldes

Beschreibung der Maßnahme:

Zur Aufwertung des öffentlichen Raumes und der Verbesserung der Verkehrssituation, besonders für Fußgänger, soll ein einheitliches Beleuchtungskonzept/Lichtkonzept entwickelt werden. Das Lichtkonzept soll Vorschläge für eine Verbesserung der Beleuchtung des Wege- und Straßennetzes enthalten, die eine Erhöhung der Verkehrssicherheit und der Nutzbarkeit bewirken sollen.

So kann beispielsweise vorgesehen werden, an Wegen zur Stärkung des Sicherheitsgefühls die Beleuchtung zu verbessern und an markanten Orten (öffentliche Einrichtungen, Plätze mit Aufenthaltsfunktion) besondere Lichtelemente zu installieren, die dazu beitragen sollen, die gestalterische Qualität und die Aufenthaltsqualität der Orte zu betonen.

Ziel ist außerdem eine angemessene und energiesparende Beleuchtung des öffentlichen Raumes.

Weitere Schritte:

- Prüfen der Förderfähigkeit im Rahmen der Städtebauförderung
- Beauftragung der Konzepterstellung
- Umsetzung sukzessive mit Tiefbaumaßnahmen

Beteiligte:	Verwaltung, Planer
Zielgruppen:	Anwohner, Passanten, Gastronomiebetreiber
Kosten:	Ca. 5.000 €
Realisierungszeitraum:	2024, Umsetzung in Kombination mit Straßenbaumaßnahmen und Platzgestaltungen
Priorität:	B

C I Klima- und umweltgerechte Erneuerung

C.1 Klimagerechte Gebäudesanierung

Maßnahme C.1:	Klimagerechte Gebäudesanierung
----------------------	---------------------------------------

Zielsetzungen:

- Förderung von Energieeinsparmaßnahmen und energetischer Gebäudeerneuerung
- Verbesserung des Stadtklimas und der Naturkreisläufe durch Hofentsiegelungen und Dachbegrünungen, Durchgrünung von Straßenräumen und Plätzen
- Energetische Sanierung des Wohnungsbestands
- Steigerung der Energieeffizienz der Stadt Würth
- Reduktion der CO₂-Emissionen

Beschreibung der Maßnahme:

Der Gebäudebestand im Fördergebiet weist in Teilen einen großen Modernisierungsbedarf auf. Damit bestehen im Zusammenhang mit Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen große Potenziale für energieeffizienzsteigernde Sanierungsmaßnahmen.

Bei allen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind Maßnahmen in Bezug auf klimagerechte Gebäudesanierung zu überprüfen, die weiteren Anforderungen zur Ausführung (Baurecht, Stellplätze, Denkmalschutz, u. ä.) sind mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Auf diese Weise lassen sich zugleich die Wohnqualität steigern, Ausgaben der Haushalte für Heizung und Strom reduzieren und das Klima schützen.

Weitere Schritte:

- Beschluss Sanierungssatzung
- Öffentlichkeitsarbeit zur Aktivierung und Information der Eigentümer

Beteiligte:	Verwaltung, Planer, Eigentümer
Zielgruppen:	Eigentümer, Mieter
Kosten:	Integriert in Maßnahme D.1.1 und D.1.2
Realisierungszeitraum:	Dauerhaft
Priorität:	A

C I Klima- und umweltgerechte Erneuerung

C.2 Begrünung von Gebäuden sowie Entsiegelung privater Freiflächen

Maßnahme C.2:	Begrünung von Gebäuden sowie Entsiegelung privater Freiflächen
----------------------	---

Zielsetzungen:

- Förderung von Energieeinsparmaßnahmen und energetischer Gebäudeerneuerung
- Verbesserung des Stadtklimas und der Naturkreisläufe durch Hofentsiegelungen und Dachbegrünungen, Durchgrünung von Straßenräumen und Plätzen
- Energetische Sanierung des Wohnungsbestands

Beschreibung der Maßnahme:

Private Freiflächen spielen eine große Rolle für die Wohnumfeldqualität sowie für bioklimatische Verhältnisse und die Entfaltung der Biodiversität.

Es gilt, die vorhandenen Grünflächen in dicht bebauten Bereichen zu erhalten und darüber hinaus eine Entsiegelung privater Flächen im Stadtkern anzustreben. Innenhöfe, Gebäudefassaden und Dächer sollen klimagerecht gestaltet werden. Weitere Versiegelungen sind zu vermeiden und versiegelte Innenhöfe zu entsiegeln. Die Durchgrünung der Höfe und Begrünung der Gebäude soll erhöht werden.

In diesem Zusammenhang ist auch die Erstellung eines Konzeptes zur Regenwasserbewirtschaftung privater Flächen vorgesehen.

Weitere Schritte:

- Beschluss Sanierungssatzung
- Öffentlichkeitsarbeit zur Aktivierung und Information der Eigentümer

Beteiligte:	Verwaltung, Planer, Eigentümer
--------------------	--------------------------------

Zielgruppen:	Eigentümer, Mieter
---------------------	--------------------

Kosten:	Integriert in Maßnahme D.1.1 und D.1.2
----------------	--

Realisierungszeitraum:	Dauerhaft
-------------------------------	-----------

Priorität:	A
-------------------	---

C I Klima- und umweltgerechte Erneuerung

C.3 Begrünung, Entsiegelung und Verschattung öffentlicher Räume

Maßnahme C.3:	Begrünung, Entsiegelung und Verschattung öffentlicher Räume
----------------------	--

Zielsetzungen:

- Vernetzung von grüner und blauer Infrastruktur
- Verbesserung des Stadtklimas und der Naturkreisläufe durch Hofentsiegelungen und Dachbegrünungen, Durchgrünung von Straßenräumen und Plätzen
- Durchgrünung von Straßenräumen und Plätzen

Beschreibung der Maßnahme:

Städtisches Grün in Form von öffentlichen Grün- und Freiflächen, begrünten Stadtplätzen und Straßengrün sowie auch Wasserflächen spielt für die Umwelt und den Klimaschutz eine große Rolle. Die Straßenräume und Freiflächen im Fördergebiet sind teilweise zu einem hohen Grad versiegelt, es mangelt an Begrünung und dadurch auch an Verschattung. Dies verringert auch die Aufenthaltsqualität in diesen Bereichen.

Ziele der Maßnahme sind die Verbesserung des Stadtklimas und der Naturkreisläufe, die Schaffung von attraktiven Stadträumen und die Verbesserung der Biodiversität (z.B. durch Anlage von Blumenwiesen / Wildblumenwiesen / Kräuterwiesen im öffentlichen Raum, Bau von Nisthilfen für Bienen, Wespen und Hornissen, Sensibilisierung der Bevölkerung für dieses Thema).

Die Begrünung, Entsiegelung und Verschattung von öffentlichen Räumen soll zusammen mit den Maßnahmen zur Umgestaltung der Straßen und Plätze und der Sicherung von Grün- und Freiflächen im Fördergebiet angegangen werden.

Beteiligte:	Verwaltung, Planer
Zielgruppen:	Anwohner, Passanten
Kosten:	Integriert in die jeweilige Tiefbaumaßnahme
Realisierungszeitraum:	Dauerhaft
Priorität:	A

C I Klima- und umweltgerechte Erneuerung

C.4 Renaturierung Heilbach

Maßnahme C.4: Renaturierung Heilbach



Zielsetzungen:

- Vernetzung von grüner und blauer Infrastruktur
- Schaffung attraktiver Naherholungs- und Naturerlebnissräume, Erhalt der Vielfalt von Arten und Lebensräumen
- Heilbach und Altrhein sollen besser erlebbar und in den Alltag der BürgerInnen einbezogen werden
- Aufwertung des Heilbachs zur Naherholung

Beschreibung der Maßnahme:

Das Betonbett des Heilbachs soll zurückgebaut und durch ein Kiesbett ersetzt werden. Die Böschung wird bepflanzt und durch eine Sitz- und Treppenanlage, sowohl auf der Ost- als auch auf der Westseite des Baches, aufgewertet. Zum Hochwasserschutz wird eine Spundwand errichtet. So wird eine Zugänglichkeit zum Heilbach geschaffen, der Freiraum aufgewertet und eine Verbindung zum Kirchplatz hergestellt.

Weitere Schritte:

- Vergabe Planungsleistungen
- Grundstückserwerb
- Antrag Fördergelder Aktion blau plus
- Beantragung der Maßnahme

Beteiligte:	Verwaltung, Planer
Zielgruppen:	Anwohner, Passanten, Gastronomiebetreiber, Dienstleister und Einzelhandelsunternehmen
Kosten:	evtl. Förderung über Aktion blau plus
Realisierungszeitraum:	2024-2026
Priorität:	B (mittel)

D | Lebendiger Altort

D.1 Erhalt, Aufwertung und Weiterentwicklung des Gebäudebestandes

Maßnahme D.1.1: Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude

Zielsetzungen:

- Erhalt, Aufwertung und Weiterentwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestands durch stadtbildverträgliche, energetische und altersgerechte Gebäudesanierung
- Sicherung denkmalgeschützter Bausubstanz
- Aktivierung von gewerblichen Leerständen und Brachflächen
- Sicherung und Aufwertung des zentralen Versorgungsbereichs, Verbesserung der Attraktivität der Innenstadt als Einkaufsstandort
- Ansiedlung gastronomischer Angebote, Attraktivierung des Gastronomieangebotes
- Stärkung des Altortes unter den Aspekten Wohnen und Einzelhandel
- Funktionale Aufwertung (Einzelhandel, Gastronomie), inkl. Außengastronomie
- Diversifizierung des Arbeitsplatzangebots.

Beschreibung der Maßnahme:

Bei der Bestandsaufnahme wurde bei zahlreichen Immobilien im Fördergebiet ein Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf festgestellt, sowohl baulich als auch energetisch. Oftmals ist dieser Bedarf aufgrund von Instandhaltungsrückständen über einen Zeitraum von mehreren Jahren entstanden. Gebäude mit starke baulichen Mängeln wirken sich bereits nach einiger Zeit negativ auf das direkte Wohnumfeld und damit auf die Attraktivität des Altortes Wörth aus.

Hier greifen mehrere Maßnahmen aus verschiedenen Handlungsfeldern ineinander:

C.1 Klimagerechte Gebäudesanierung

C.2 Begrünung von Gebäuden sowie Entsiegelung privater Freiflächen

D.1 Erhalt, Aufwertung und Weiterentwicklung des Gebäudebestandes

Die Eigentümer müssen durch verschiedene Beteiligungsformate aktiv angesprochen werden. Das Angebot einer Sanierungsberatung im Bereich der (energetischen) Sanierung und Fördermöglichkeiten erhöht die Transparenz für private Modernisierungsmaßnahmen.

Weitere Schritte:

- Erarbeitung einer Modernisierungsrichtlinie
- Öffentlichkeitsarbeit
- Beratung privater Eigentümer nach Satzungsbeschluss

Beteiligte:	Verwaltung, Planer, Eigentümer
Zielgruppen:	Eigentümer, Mieter
Kosten:	Ca. 900.000 € (geschätzt 30 Gebäude mit je 30.000 € Zuschuss)
Realisierungszeitraum:	Dauerhaft
Priorität:	A

D I Lebendiger Altort

D.1 Erhalt, Aufwertung und Weiterentwicklung des Gebäudebestandes

Maßnahme D.1.2: Modernisierung und Instandsetzung stadteigener Gebäude

Zielsetzungen:

- Erhalt, Aufwertung und Weiterentwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestands durch stadtbildverträgliche, energetische und altersgerechte Gebäudesanierung
- Sicherung denkmalgeschützter Bausubstanz
- Aktivierung von gewerblichen Leerständen und Brachflächen
- Sicherung und Aufwertung des zentralen Versorgungsbereichs, Verbesserung der Attraktivität der Innenstadt als Einkaufsstandort
- Ansiedlung gastronomischer Angebote, Attraktivierung des Gastronomieangebotes
- Stärkung des Altortes unter den Aspekten Wohnen und Einzelhandel
- Funktionale Aufwertung (Einzelhandel, Gastronomie), inkl. Außengastronomie
- Diversifizierung des Arbeitsplatzangebots.

Beschreibung der Maßnahme:

Neben der Modernisierung und Instandsetzung von privaten Gebäuden, ist auch die Modernisierung und Instandsetzung von stadteigenen und öffentlich genutzten Gebäuden Bestandteil der Sanierungsmaßnahme.

Erste, bereits bekannte Maßnahmen sind:

D.1.2.1 Modernisierung und Instandsetzung Bayrischer Hof und Schützenhaus

D.1.2.2 Modernisierung und Instandsetzung Alte Bücherei und Spritzenhaus

Weitere Schritte:

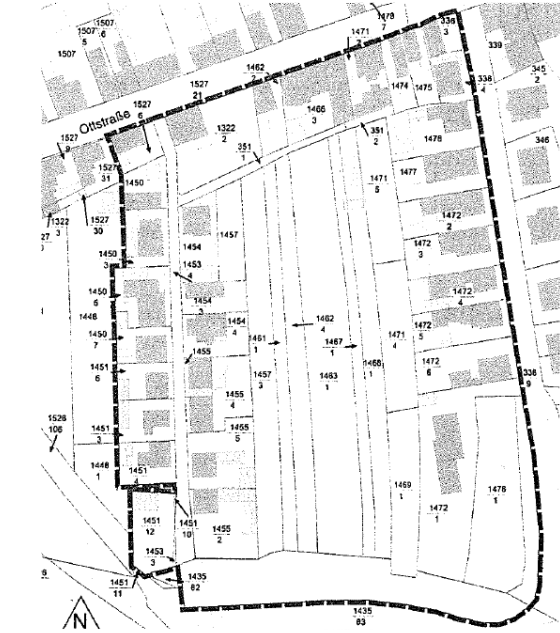
- Vergabe Planungsleistungen
- Beantragung der Maßnahme

Beteiligte:	Verwaltung, Planer
Zielgruppen:	Anwohner, Passanten, Gastronomiebetreiber, Dienstleister und Einzelhandelsunternehmen
Kosten:	Ca. 350.000 € für Bayrischer Hof und Schützenhaus Ca. 250.000 € für Alte Bücherei und Spritzenhaus
Realisierungszeitraum:	2025-2028
Priorität:	C

D | Lebendiger Altstadt

D.2 Nutzung von Flächenpotenzialen durch Neuordnung und verträgliche Nachverdichtung Erhalt, Aufwertung und Weiterentwicklung des Gebäudebestandes

Maßnahme D.2.1: Bebauungsplan „Zwischen der Herren- und Moltkestraße“



Zielsetzungen:

- Nutzung von Flächenpotenzialen durch Neuordnung und verträgliche Nachverdichtung
- Wohnungsbau für viele Bevölkerungsgruppen
- Aktivierung von gewerblichen Leerständen und Brachflächen
- Stärkung des Altortes unter den Aspekten Wohnen und Einzelhandel
- Diversifizierung des Arbeitsplatzangebots.

Beschreibung der Maßnahme:

Der Bebauungsplan dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Bereichs. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen der Herren- und Moltkestraße“ wurde im Stadtrat Würth am 03.05.2022 beschlossen, der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,229 ha, inkl. der Flächen am geplanten Parkplatz „Eselbuckel“.

Neben der Gestaltung eines Platzes ist auch der Neubau eines ortsangepassten Geschosswohnungsbaus einschließlich Senioren-/Mehrgenerationenwohnen durch einen privaten Investor vorgesehen.

Weitere Schritte:

- Vergabe Erstellung Bebauungsplan
- Prüfung Vermarktung

Beteiligte:	Verwaltung, Planer, privater Bauträger/Investor
Zielgruppen:	Anwohner, Passanten, zukünftige Bewohner
Kosten:	25.000 €
Realisierungszeitraum:	2028-2031
Priorität:	B (mittel)

D | Lebendiger Altort

D.2 Nutzung von Flächenpotenzialen durch Neuordnung und verträgliche Nachverdichtung Erhalt, Aufwertung und Weiterentwicklung des Gebäudebestandes

Maßnahme D.2.2: Ersatzneubau DLRG-Halle



Zielsetzungen:

- Nutzung von Flächenpotenzialen durch Neuordnung und verträgliche Nachverdichtung

Beschreibung der Maßnahme:

- Aufgabe des aktuellen Standorts der DLRG Halle zu Gunsten des Kirchplatzes St. Ägidiuskirche bzw. einer Platzgestaltung im Kreuzungsbereich der Ludwigstraße/Ottstraße
- Ersatzneubau der DLRG Halle an andere Stelle, eventuell beim TÜV und Bauhof

Weitere Schritte:

- Beantragung der Maßnahme
- Gestaltungsplanung Hochbau
- Bodenuntersuchung
- Eventuell Grunderwerb

Beteiligte: Verwaltung, Planer, DLRG

Zielgruppen: DLRG

Kosten: Noch nicht bekannt

Realisierungszeitraum: 2024-2025

Priorität: B (mittel)

D | Lebendiger Altort

D.3 Stärkung des lokalen Einzelhandels und der Gastronomie

Maßnahme D.3:	Stärkung des lokalen Einzelhandels und der Gastronomie
----------------------	---

Zielsetzungen:

- Aktivierung von gewerblichen Leerständen und Brachflächen
- Sicherung und Aufwertung des zentralen Versorgungsbereichs, Verbesserung der Attraktivität der Innenstadt als Einkaufsstandort
- Ansiedlung gastronomischer Angebote, Attraktivierung des Gastronomieangebotes
- Stärkung des Altortes unter den Aspekten Wohnen und Einzelhandel
- Funktionale Aufwertung (Einzelhandel, Gastronomie), inkl. Außengastronomie
- Diversifizierung des Arbeitsplatzangebots.

Beschreibung der Maßnahme:

- Stärkung des lokalen Einzelhandels, insbesondere in zentraler Lage, Schwerpunkt auf Gütern des täglichen Bedarfs.
- Sicherstellen der Versorgung vor Ort
- Aktive Steuerung der Ansiedlung von Handel und Dienstleistung durch die Verwaltung
- Marketing des Einzelhandels
- Erhalt und Erweiterung des vorhandenen gastronomischen Angebotes entsprechend der Nachfrage
- Sicherstellung der fußläufigen Anbindung und zugehörigen Stellplätzen
- Gezielte Marketingmaßnahmen (Gestaltung von Preis und Angebot,
- Ausweisung des gastronomischen Angebotes durch einheitliche Beschilderung in Ort
- Aufwertung öffentlicher Räume, wie beispielsweise die Schaffung von mehr Straßengrün, Sitzgelegenheiten sowie das Zulassen und Fördern von Außengastronomie und dadurch Verbesserung der Attraktivität des Altortes als Einkaufs- und Gastronomiestandort

Weitere Schritte:

- Schaffung planungsrechtlicher Vorgaben
- Bereitschaft der Bevölkerung zur Unterstützung des örtlichen Handels
- Aktive Mitarbeit des Handels, unternehmerische Eigeninitiative

Beteiligte:	Verwaltung, Eigentümer, Planer, Einzelhandel
Zielgruppen:	Anwohner, Passanten
Kosten:	Noch nicht bekannt
2025-2026	2024-2025
Priorität:	B (mittel)

8 Kosten und Finanzierungsübersicht (KoFi)

A Ausgaben (einschl. Vermögenswerte)										
Kostengruppen	Gesamt förderungsfähige Kosten	nachrichtlich: in Bewilligungen berücksichtigte Kosten	Vorjahre bei Auszahlungen berücksichtigte Ausgaben	Rest der in Bewilligungen berücksichtigten Kosten	2023	2024	2025	2026	2027	2028 - 2030
	Soll/€	Ist/€	Ist/€	Ist/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1. Vorbereitung der Gesamtmaßnahme										
1.1 Vorbereitung nach § 140 BauGB	100.000,00 €	100.000,00 €	- €	100.000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
1.1.1 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (werkplan Michael Heger GmbH, Kaiserslautern)	100.000,00 €	100.000,00 €		100.000,00 €						
	- €			- €						
1.2 Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	- €			- €						
	- €			- €						
1.3 Städtebauliche Planung	30.000,00 €	- €	- €	- €	- €	25.000,00 €	5.000,00 €	- €	- €	- €
1.3.1 Bebauungsplan "Zwischen der Moltke- und Herrenstraße"	25.000,00 €			- €		25.000,00 €				
1.3.2 Lichtkonzept	5.000,00 €			- €			5.000,00 €			
	- €			- €						
1.4 Vergütung von Sanierungsträgern	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	- €			- €						
	- €			- €						
1.5 Vergütung von sonstigen Beauftragten/Beratern	400.000,00 €	- €	- €	- €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	150.000,00 €
1.5.1 Honorar Fördergebietsmanagement	400.000,00 €			- €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	150.000,00 €
	- €			- €						
AS1 Summe der Ausgaben der Vorbereitung	530.000,00 €	100.000,00 €	- €	100.000,00 €	50.000,00 €	75.000,00 €	55.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	150.000,00 €
2. Ordnungsmaßnahmen										
2.1 Vorbereitende Bodenordnung einschl. des Erwerbs von Grundstücken	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	- €			- €						
	- €			- €						
2.2 Bodenordnung einschl. Grunderwerb	1.412.000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	300.000,00 €	912.000,00 €	200.000,00 €	- €
2.2.1 Grunderwerb im Bereich Parkplatz Eselsbuckel	300.000,00 €			- €			300.000,00 €			
2.2.2 Grunderwerb im Bereich des Heilbachs für Wegeführung und Grünflächen (1.600 m² je 190 €/m²)	304.000,00 €			- €				304.000,00 €		
2.2.3 Grunderwerb im Bereich des Heilbachs für Parkdeck und Grünfläche (3.200 m² je 190 €/m²)	608.000,00 €			- €				608.000,00 €		
2.2.4 Grunderwerb im Bereich Herren-/Moltkestraße	200.000,00 €			- €					200.000,00 €	
	- €			- €						
2.3 Umzug von Bewohnern und Betrieben	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	- €			- €						
	- €			- €						
2.4 Freilegung von Grundstücken	210.000,00 €	- €	- €	- €	140.000,00 €	- €	- €	70.000,00 €	- €	- €
2.4.1 Abriss Gebäude Ludwigstraße 5	70.000,00 €			- €	70.000,00 €					
2.4.2 Abriss DLRG-Halle am Ägidius-Kirchplatz	70.000,00 €			- €	70.000,00 €					
2.4.3 Abriss Gebäude Ecke Ottstraße/Ludwigstraße	70.000,00 €			- €				70.000,00 €		
	- €			- €						

2.5	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	12.546.500,00 €	1.400.000,00 €	- €	1.400.000,00 €	1.512.000,00 €	1.540.000,00 €	302.500,00 €	3.007.500,00 €	2.310.000,00 €	2.474.500,00 €
2.5.0	Konzept Parkleitsystem (nur förderfähig bei der Umsetzung im Zusammenhang mit Ordnungsmaßnahmen)	310.000,00 €				310.000,00 €					
2.5.1	Neugestaltung Ottstraße (Gesamtkosten brutto 1.902.152,94 €, Ausbaufläche 4.000 m², Förderobergrenze 350 €/m²)	1.400.000,00 €	1.400.000,00 €		1.400.000,00 €						
2.5.2	Platzgestaltung Ecke Ottstraße/Zügelstraße (Platzfläche ca. 220 m²)	77.000,00 €			- €	77.000,00 €					
2.5.3	Platzerweiterung und Neugestaltung Karl-Josef-Stöffler-Platz (Platzfläche ca. 1.400 m²)	490.000,00 €			- €	490.000,00 €					
2.5.4	Platzgestaltung St. Ägidius-Kirchplatz (Platzfläche ca. 2.000 m²)	700.000,00 €			- €	700.000,00 €					
2.5.5	Neugestaltung Ludwigstraße BA 1, Ottstraße bis Pfarrstraße (Ausbaufläche ca. 700 m²)	245.000,00 €			- €	245.000,00 €					
2.5.6	Neugestaltung Ludwigstraße BA 2, Pfarrstraße bis Hanns-Martin-Schleyer-Straße (Ausbaufläche ca. 1.650 m²)	577.500,00 €			- €		577.500,00 €				
2.5.7	Neugestaltung Luitpoldstraße	315.000,00 €			- €		315.000,00 €				
2.5.8	Neugestaltung Altrheinstraße (Ausbaufläche 1.850 m²)	647.500,00 €			- €		647.500,00 €				
2.5.9	Herstellung Parkplatz Eselsbuckel (52 Stellplätze, 1.210 m² à 250 €/m²)	302.500,00 €			- €			302.500,00 €			
2.5.10	Neugestaltung Herrenstraße (Ausbaufläche ca. 1.600 m²)	560.000,00 €			- €				560.000,00 €		
2.5.11	Herstellung Fuß- und Radweg am Heilbach (ca. 1.350 m² à 250 €/m²)	337.500,00 €			- €				337.500,00 €		
2.5.12	Neubau Parkdeck am Heilbach (160 Stellplätze auf 2 Ebenen ohne TG)	1.840.000,00 €			- €				1.840.000,00 €		
2.5.13	Grünanlage am Parkdeck Heilbach (ca. 400 m² Platzfläche)	100.000,00 €			- €				100.000,00 €		
2.5.14	Sonderbauwerk Brückenanlage zw. St. Ägidius-Kirchplatz und Parkdeck Heilbach	170.000,00 €			- €				170.000,00 €		
2.5.15	Platzgestaltung Herren-/Moltkestraße (zu Neubau Seniorenwohnen) Platzfläche ca. 550 m²	192.500,00 €			- €					192.500,00 €	
2.5.16	Herstellung Fuß- und Radwegeverbindung Ottstraße - Volgerwiesen West (ca. 280 m² à 250 €/m²)	70.000,00 €			- €					70.000,00 €	
2.5.17	Herstellung Fuß- und Radwegeverbindung Ottstraße - Volgerwiesen Ost (ca. 320 m² à 250 €/m²)	80.000,00 €			- €					80.000,00 €	
2.5.18	Platzgestaltung Ecke Ottstraße/Ludwigstraße (Platzfläche 400 m²)	140.000,00 €			- €					140.000,00 €	
2.5.19	Sonderbauwerk Brunnen zu 2.5.17	60.000,00 €			- €					60.000,00 €	
2.5.20	Bahnhofstraße (Ausbaufläche ca. 5.050 m²)	1.767.500,00 €			- €					1.767.500,00 €	
2.5.21	Pfarrstraße (Ausbaufläche ca. 980 m²)	343.000,00 €			- €						343.000,00 €
2.5.21	Königstraße/Schulstraße (Ausbaufläche ca. 3.560 m²)	1.246.000,00 €			- €						1.246.000,00 €
2.5.22	Forlacher Straße (Ausbaufläche ca. 2.530 m²)	885.500,00 €			- €						885.500,00 €
		- €			- €						
		- €			- €						
2.6	Sonstige Ordnungsmaßnahmen	540.000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	540.000,00 €	- €	- €
2.6.1	Renaturierung Heilbach (inkl. Rückbau Betonbett und Sitz-/Treppenanlage)	540.000,00 €			- €				540.000,00 €		
		- €			- €						
		- €			- €						
2.7	Ordnungsmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen (§ 147 Satz 2 BauGB)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
		- €			- €						
		- €			- €						
AS2	Summe der Ausgaben der Ordnungsmaßnahmen	14.708.500,00 €	1.400.000,00 €	- €	1.400.000,00 €	1.652.000,00 €	1.540.000,00 €	602.500,00 €	4.529.500,00 €	2.510.000,00 €	2.474.500,00 €

3.	Baumaßnahmen										
3.1	Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude	900.000,00 €	- €	- €	- €	120.000,00 €	150.000,00 €	150.000,00 €	150.000,00 €	150.000,00 €	180.000,00 €
3.1.1	Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude (geschätzt 30 Gebäude mit je 30.000 € Zuschuss)	900.000,00 €			- €	120.000,00 €	150.000,00 €	150.000,00 €	150.000,00 €	150.000,00 €	180.000,00 €
		- €			- €						
3.2	Modernisierung und Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude	630.000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	350.000,00 €	280.000,00 €	- €	- €
3.2.1	Modernisierung und Instandsetzung Bayrischer Hof und Schützenhaus	350.000,00 €			- €			350.000,00 €			
3.2.2	Modernisierung und Instandsetzung Alte Bücherei und Spritzenhaus	280.000,00 €			- €				280.000,00 €		
		- €			- €						
3.3	Neubebauung und Ersatzbauten	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
3.3.1	Ersatzneubau DLRG-Halle (außerhalb Sanierungsgebiet)	- €			- €						
		- €			- €						
3.4	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
3.5	Verlagerung oder Änderung von Betrieben	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
		- €			- €						
		- €			- €						
3.6	Baumaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen (§ 148 Abs. 2 BauGB)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
		- €			- €						
		- €			- €						
3.7	Durchführung sonstiger Baumaßnahmen (§ 148 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
		- €			- €						
		- €			- €						
AS3	Summe der Ausgaben der Baumaßnahmen	1.530.000,00 €	- €	- €	- €	120.000,00 €	150.000,00 €	500.000,00 €	430.000,00 €	150.000,00 €	180.000,00 €
4.	Sonstige Ausgaben/Vermögenswerte										
4.1	Vor- und Zwischenfinanzierung	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
		- €			- €						
		- €			- €						
4.2	Kreditzinsen und Geldbeschaffungskosten	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
		- €			- €						
		- €			- €						
4.3	Abwicklung der Sanierung (Abschluss)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
		- €			- €						
		- €			- €						
4.4	Vermögenswerte, Wertausgleich zu Gunsten der Gemeinde für bereitgestellte Grundstücke	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
		- €			- €						
		- €			- €						
AS4	Summe der sonstigen Ausgaben/Vermögenswerte	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
A	Summe sämtlicher Ausgaben einschl. der Vermögenswerte (AS1 bis AS4)	16.768.500,00 €	1.500.000,00 €	- €	1.500.000,00 €	1.822.000,00 €	1.765.000,00 €	1.157.500,00 €	5.009.500,00 €	2.710.000,00 €	2.804.500,00 €

E Einnahmen (einschl. Vermögenswerte)										
Einnahmearten	Gesamt maßnahmen- bedingte Einnahmen	nachrichtlich: in Bewilligungen berücksichtigte Einnahmen	Vorjahre bei Auszahlungen berücksichtigte Einnahmen	Rest der in Bewilligungen berücksichtigten Einnahmen	2023	2024	2025	2026	2027	2028 - 2030
	Soll/€	Ist/€	Ist/€	Ist/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1. Zweckgebundene Einnahmen										
1.1 Erhebung von Ausgleichsbeträgen der Eigentümer (ohne Vorauszahlungen/Ablösungen)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	- €			- €						
1.2 Vorauszahlungen auf die Ausgleichsbeträge	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	- €			- €						
1.3 Ablösung von Ausgleichsbeträgen	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	- €			- €						
1.4 Erschließungsbeiträge, Ablösebeträge nach LBauO	5.590.900,00 €	980.000,00 €	- €	980.000,00 €	171.500,00 €	1.078.000,00 €	- €	392.000,00 €	1.237.250,00 €	1.732.150,00 €
1.4.1 Ausbaubeiträge Ottstraße 70 %	980.000,00 €	980.000,00 €		980.000,00 €						
1.4.2 Ausbaubeiträge Ludwigstraße BA 1 70 %	171.500,00 €			- €	171.500,00 €					
1.4.3 Ausbaubeiträge Ludwigstraße BA 2 70 %	404.250,00 €			- €		404.250,00 €				
1.4.4 Ausbaubeiträge Luitpoldstraße 70 %	220.500,00 €			- €		220.500,00 €				
1.4.5 Ausbaubeiträge Altrheinstraße 70 %	453.250,00 €			- €		453.250,00 €				
1.4.6 Ausbaubeiträge Herrenstraße 70 %	392.000,00 €			- €			392.000,00 €			
1.4.7 Ausbaubeiträge Bahnhofstraße 70 %	1.237.250,00 €			- €				1.237.250,00 €		
1.4.8 Ausbaubeiträge Pfarrstraße 70 %	240.100,00 €			- €						240.100,00 €
1.4.9 Ausbaubeiträge Königstraße/Schulstraße 70 %	872.200,00 €			- €						872.200,00 €
1.4.10 Ausbaubeiträge Fortacher Straße 70 %	619.850,00 €			- €						619.850,00 €
	- €			- €						
	- €			- €						
1.5 Grundstückserlöse, Umlegungsüberschüsse, Zinsen aus Erbbaurechten	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	- €			- €						
	- €			- €						

1.6	Rückflüsse aus Darlehen und Vorauszahlungen an Dritte	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
		- €			- €						
		- €			- €						
1.7	Ersetzung einer Vor- und Zwischenfinanzierung	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
		- €			- €						
		- €			- €						
1.8	Einnahmen aus der Bewirtschaftung des Sanierungsvermögens	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
		- €			- €						
		- €			- €						
1.9	Mittel Dritter zur Finanzierung von Einzelmaßnahmen	378.000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	378.000,00 €	- €
	Förderung über Blau Plus für die Renaturierung des Heilbachs (Annahme 70%, 1.9.1 aber noch zu klären)	378.000,00 €			- €					378.000,00 €	
		- €			- €						
		- €			- €						
1.10	Zuwendungen öffentlicher Haushalte oder Dritter (z.B. GVFG/FAG/GA) einschl. Eigenanteil	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
		- €			- €						
		- €			- €						
ES1	Summe der zweckgebundenen Einnahmen	5.968.900,00 €	980.000,00 €	- €	980.000,00 €	171.500,00 €	1.078.000,00 €	- €	770.000,00 €	1.237.250,00 €	1.732.150,00 €
2.	<u>Sonstige Einnahmen/Vermögenswerte</u>										
2.1	Wertsteigerung bei gemeindeeigenen privat nutzbaren Grundstücken, die dem Ausgleichsbetrag entsprechen	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
		- €			- €						
		- €			- €						
2.2	Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde für verbleibende Grundstücke	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
		- €			- €						
		- €			- €						
ES2	Summe der sonstigen Einnahmen/Vermögenswerte	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
3. Städtebauförderungsmittel											
3.1 Städtebauförderungsmittel (Eigenanteil) der Gemeinde *) s.u		3.239.880,00 €		- €		495.150,00 €	206.100,00 €	347.250,00 €	1.271.850,00 €	441.825,00 €	321.705,00 €
3.2 Städtebauförderungsmittel des Landes, einschl. der darin enthaltenen Bundesfinanzhilfen *)		7.559.720,00 €		- €		1.155.350,00 €	480.900,00 €	810.250,00 €	2.967.650,00 €	1.030.925,00 €	750.645,00 €
3.3 Verfügbarer Rest Städtebauförderungsmittel *) (Eigenanteil) der Gemeinde					156.000,00 €						
3.4 Verfügbarer Rest Städtebauförderungsmittel *) des Landes, einschl. Bundesfinanzhilfen					364.000,00 €						
ES3 Summe der Städtebauförderungsmittel		10.799.600,00 €		- €	520.000,00 €	1.650.500,00 €	687.000,00 €	1.157.500,00 €	4.239.500,00 €	1.472.750,00 €	1.072.350,00 €
E Summe sämtlicher Einnahmen einschl. der Vermögenswerte (ES1 bis ES3)		16.768.500,00 €		- €	1.500.000,00 €	1.822.000,00 €	1.765.000,00 €	1.157.500,00 €	5.009.500,00 €	2.710.000,00 €	2.804.500,00 €

Gegenüberstellung:

0

	Gesamt		Vorjahre	Rest	2023	2024	2025	2026	2027	2028 - 2030
	Soll/€	Ist/€	Ist/€	Ist/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€
A Ausgaben (einschl. Vermögenswerte)	16.768.500,00 €		- €	1.500.000,00 €	1.822.000,00 €	1.765.000,00 €	1.157.500,00 €	5.009.500,00 €	2.710.000,00 €	2.804.500,00 €
E Einnahmen (einschl. Vermögenswerte)	16.768.500,00 €		- €	1.500.000,00 €	1.822.000,00 €	1.765.000,00 €	1.157.500,00 €	5.009.500,00 €	2.710.000,00 €	2.804.500,00 €
Überschuss (+) / Unterdeckung (-) Jahr	- €		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Überschuss (+) / Unterdeckung (-) gesamt	- €		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €

*) Der Berechnung der Städtebauförderungsmittel liegt eine Förderquote von 70 v.H. (Bund/Land) zugrunde.

