



Ortsgemeinde Gumbenheim Verbandsgemeinde Wöllstein

VORABZUG



Erläuterungsbericht zum Dorferneuerungskonzept

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Gumbenheim

Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Baingenieur
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz

Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
T 0 67 42 · 87 80 - 0
F 0 67 42 · 87 80 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



EUROPÄISCHE UNION
Europäischer Landwirtschaftsfonds für die
Entwicklung des ländlichen Raums:
Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete.



Dieses Vorhaben wird im Rahmen des Entwicklungsprogramms
EULLE unter Beteiligung der Europäischen Union und des Landes
Rheinland-Pfalz, vertreten durch das Ministerium für Wirtschaft,
Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau Rheinland-Pfalz, gefördert.





I. Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen.....	4
2. Dorfmoderation.....	6
3. Grundlagenermittlung	7
3.1 Lage im Raum/Verkehrsanbindung	7
3.2 Überörtliche Planungsvorgaben.....	9
3.3 Sozio-ökonomische Entwicklungstendenzen	11
3.4 Nutzungsstruktur.....	13
4. Bestandsanalyse und Entwicklungskonzeption für die einzelnen Funktionsbereiche	15
4.1 Soziokultur in Gumbsheim	15
4.2 Ortsbild/Bausubstanz	20
4.3 Innenentwicklung	25
4.4 Freiraum und Grün	27
4.5 Gewässer in der Ortslage: Der Rohrbach und der Dunzelbach	34
4.6 Rad- & Wanderwege	36
4.7 Verkehr	38
4.8 Digitalisierung.....	41
4.9 Erneuerbare Energie und Klimaschutz	41
5. Maßnahmenübersicht	42
6. Ausblick - Realisierung des Dorferneuerungskonzeptes	46



II. Anlagenverzeichnis

Das vorliegende Dorferneuerungskonzept zeigt die notwendigen Schritte und Maßnahmen zur Erneuerung und Entwicklung der Ortsgemeinde Gumbsheim. Das Konzept besteht aus dem **Erläuterungsbericht** und **Planunterlagen**.

Der **Erläuterungsbericht** beinhaltet:

- einen analytischen Teil, der die statistischen und übergeordneten Planungsvorgaben aufzeigt,
- und einen analytisch-konzeptionellen Teil, der die bestehenden Mängel und Ansatzpunkte von Gumbsheim in den Bereichen Siedlungs- und Verkehrsstruktur, Baustruktur, Ortsbild und Grünordnung veranschaulicht und gleichzeitig konzeptionelle Lösungsvorschläge als Entwicklungskonzeption beschreibt,
- eine Übersicht über geplante Dorferneuerungsmaßnahmen mit detaillierten Aussagen zu den Maßnahmen, deren voraussichtliche Kosten und der Realisierung.

Im konzeptionellen Teil finden sich Illustrationen in Form von Beispielfotos. Sie sollen zeigen, wie andernorts vergleichbare Aufgaben gelöst wurden. Sie und die beiliegenden Skizzen sollen Anregungen für die Umsetzung der Maßnahmen geben, ersetzen jedoch keinesfalls detaillierte Planungen im Einzelfall.

Bei dem Dorferneuerungskonzept handelt es sich um eine **informelle Rahmenplanung**, welche die Richtschnur für die zukünftige Entwicklung der Ortsgemeinde in den nächsten Jahren vorgibt. Die dargestellten Maßnahmen, auch im Bereich der Verbesserung der Verkehrs-/Straßenraumgestaltung, Verkehrsberuhigung, etc., sind zum Teil aus der Dorfmoderation entwickelte konzeptionelle

Vorschläge, die über reine technische Anforderungen hinausgehen. Die dargestellten Maßnahmen bedürfen vor einer Umsetzung einer Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

Planunterlagen

- Plan 1: Bestandsanalyse der Funktionsbereiche Ortsbild/Baustruktur/Nutzung/Verkehr, M. 1 : 1.500

Die vorliegende Fassung stellt als Vorabzug einen Zwischenstand dar, wie er Ende Dezember 2020 in einer Sitzung des Gemeinderats vorgestellt wurde.

Zumindest die rot markierten Bereiche bedürfen – ebenso wie die Maßnahmenliste auf den letzten Seiten - einer weiteren Ausarbeitung



1. Vorbemerkungen

Die rund 600 Einwohner zählende Ortsgemeinde Gumbsheim kooperiert mit 6 weiteren Gemeinden im Rahmen des interkommunalen LEADER-Projekts ZukunftsDORF. Ziel ist zum einen die Erarbeitung interkommunaler Lösungsansätze für überörtliche Herausforderungen, zum anderen die Erstellung eines Innenentwicklungskonzepts im Sinne eines qualifizierten Dorferneuerungskonzepts. Damit erhalten die Gemeinden erstmalig den Zugang zum Förderprogramm Dorferneuerung Rheinland-Pfalz.

Dem vorliegenden Innenentwicklungskonzept wurde eine Bürgerbeteiligung („Dorfmoderation“) vorgeschaltet. Die Ergebnisse dieser Dorfmoderation sind wesentliche Grundlage des vorliegenden Dorferneuerungskonzepts.

Ein wichtiges Thema der zukünftigen Innenentwicklung in Gumbsheim ist die Anpassung der Gemeindehalle an den aktuellen Bedarf und Anforderungen. Durch Platzmangel in der Gemeindehalle können aktuelle Bedarfe räumlich nicht abgedeckt werden und neue potentielle Sportarten finden keinen Platz. Zusätzlich ist sie nicht barrierefrei erschlossen. Die Gemeinde steht damit vor der Entscheidung einer Erweiterung/Sanierung der bestehenden Gemeindehalle oder einem Neubau, ggf. an anderer Stelle.

Daneben stellen auch die Verbesserung der Verkehrssituation (Parkraums, Verkehrsberuhigung) sowie die Mobilität zentrale Themen dar. Im Bereich Umwelt und Natur besteht ebenfalls an mehreren Stellen Handlungsbedarf. Anstelle der Verfolgung von Insellösungen, soll hierfür ein Gesamtkonzept erstellt werden. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Anonymisierung und dem Verlust der Identifikation mit der Gemeinde ist es außerdem wichtig, Maßnahmen zu ergreifen, welche das Gemeinschaftsgefühl innerhalb der Gemeinde stärken.

Insgesamt ist eine Vielzahl von kleineren und größeren Maßnahmen erforderlich. Im Rahmen des Innenentwicklungskonzepts sollen Lösungsstrategien insbesondere

- zur Verbesserung der räumlichen Situation für gemeindlichen Aktivitäten
- zur Verbesserung der Verkehrssituation
- zur Schaffung neuer Aufenthaltsqualitäten in den Freiräumen der Gemeinde
- zur Stärkung der Dorfgemeinschaft

entwickelt werden. Dies kann nur im Zusammenspiel von privater und öffentlicher Hand gelingen, weshalb der Sensibilisierung bei privaten Maßnahmen und der städtebaulichen Beratung große Bedeutungen zugemessen werden.



Luftaufnahme der Ortsgemeinde, ohne Maßstab

	Beratung und Beschlussfassung zum Dorferneuerungskonzept durch den Ortsgemeinderat Gumbsheim
--	--

Bisheriger Planungsablauf

10.10.2018	Auftakt der Dorfmoderation
Oktober 2018	Vergabe des Planungsauftrags zur Erstellung eines Entwicklungskonzeptes in der Ortsgemeinde Gumbsheim und eines kooperativen Ansatzes im Zuge des LEADER-Projekts „ZukunftsDORF“
Okt. 2018 bis Apr. 2020	insgesamt 30 Arbeitssitzungen im Rahmen der Dorfmoderation
August 2019	Durchführung der Bestandsaufnahme vor Ort
16.10.2019	Abstimmungsgespräch mit Ortsbürgermeister, moderierendem Büro (Kobra-Beratungszentrum) und beauftragtem Planungsbüro



2. Dorfmoderation

Ein wesentliches Ziel der Dorfmoderation war es, das Dorferneuerungskonzept in Gumbenheim in unmittelbarer Zusammenarbeit mit den Bürgerinnen und Bürgern als Prozess zu organisieren, Ideen zu entwickeln und diese zu diskutieren. Durch eine aktive Einbeziehung der Bürger in eine prozesshafte Dorferneuerung sollte die positive Entwicklung unumkehrbar verstetigt werden. Die Dorfmoderation in Gumbenheim wurde in einem kompakten Prozess durch KOBRA-Beratungszentrum im Zeitraum von Oktober 2018 (Auftaktveranstaltung) bis Januar 2020 durchgeführt.

Die Auftaktveranstaltung wurde als Dorfkonzferenz durchgeführt. Dabei wurden die Stärken und Schwächen der Gemeinde analysiert und mögliche Entwicklungschancen gesammelt und diskutiert. Auf Grundlage dessen bildeten sich folgende Arbeitskreise:

Arbeitskreis 1: „Umwelt und Natur“

Arbeitskreis 2: „Infrastruktur“

Arbeitskreis 3: „Dorfgemeinschaft“

Arbeitskreis 4: „Verkehr“

Arbeitskreis 5: „Kinder und Jugend“

Neben den Arbeitskreistreffen fand außerdem eine Abendveranstaltung zum Thema „Wohnen“ statt.

Die Veranstaltungen in Gumbenheim waren insgesamt durch eine intensive Mitarbeit der Gumbenheimer gekennzeichnet und die Bürger zeigten viel Humor und Kreativität bei den Visionen, welche sie für die zukünftige Entwicklung ihrer Gemeinde haben.

Den formalen Abschluss fand die Dorfmoderation mit dem umfangreichen Abschlussbericht der Dorfmoderation, in dem die wichtigsten Projekte der Arbeitsgruppen sowie ein Maßnahmenkatalog aufgelistet werden. Dieser dient als Leitfaden für die weiteren Entwicklungen der Ortsgemeinde.



Impressionen der Auftaktveranstaltung zur Dorfmoderation am 10.10.2018

Die detaillierten Ergebnisse der Arbeitskreise finden sich in den Protokollen der einzelnen Veranstaltungen wieder. Die Ergebnisse der Dorfmoderation sind Grundlage des vorliegenden Dorferneuerungskonzepts.



3. Grundlagenermittlung

3.1 Lage im Raum/Verkehrsanbindung



Übersicht des Landkreises Alzey-Worms, ohne Maßstab



Übersicht Verbandsgemeinde Wöllstein, ohne Maßstab

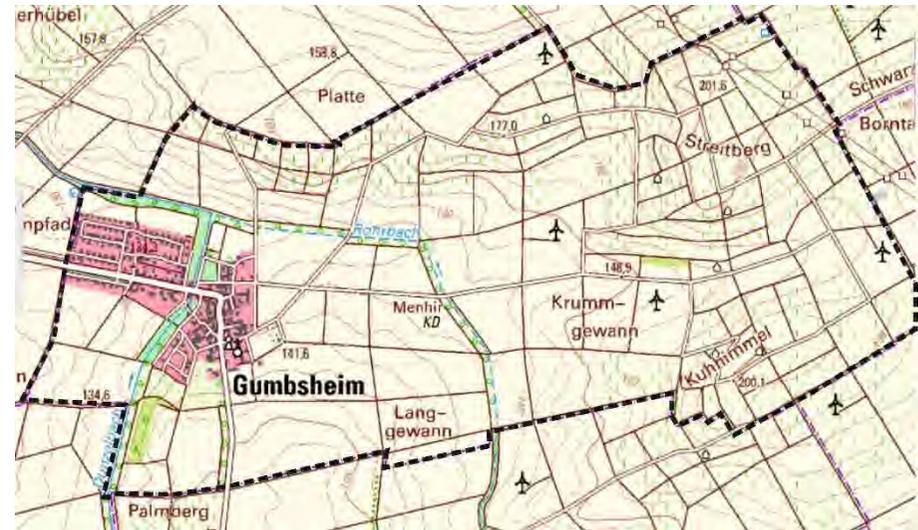


Übersicht Verkehrsanbindung, ohne Maßstab

Die Gemeinde liegt im westlichen Rheinhessen und damit in einem der größten Weinbaugebiete Deutschlands. Darüber hinaus befindet sich Gumbsheim in der Großlandschaft „Nördliches Oberrheintiefend“ im Landschaftsraum „Wöllsteiner Hügelland“. Der Landschaftsraum gilt als die trockenwärmste Region im rheinhessischen Binnenlandklima.



Kenndaten der Ortsgemeinde Gumbsheim	
Verbandsgemeinde	Wöllstein
Kreis	Alzey-Worms
Einwohnerzahl	598 (Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland Pfalz, 31.12.2018)
Gemarkungsgröße	3,34 km ²
Lage	139 m ü. NHN, in Rheinhessen ca. 10 km südöstlich von Bad Kreuznach
Fließgewässer in der Ortslage	Rohrbach (am nördlichen Ortsrand) Dunzelbach (durch die Ortsmitte)
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	Kreisstraße 6 Wöllstein: über K6, ca. 2 km Bad Kreuznach: über K6 und L412 – 10,4 Kilometer Entfernung, 16 Minuten Fahrzeit Alzey: über K6 und L409 – 16 Kilometer Entfernung, 22 Minuten Fahrzeit
Benachbarte Ortsgemeinden	Westlich: Wöllstein Südwestlich: Siefersheim Südlich: Eckelsheim Südöstlich: Flonheim (VG Alzey-Land) Nordöstlich: Wallertheim (VG Wörrstadt), Gau-Bickelheim



Gemarkung Gumbsheim (Auszug aus der Topographischen Karte, ohne Maßstab)



3.2 Überörtliche Planungsvorgaben

Folgende übergeordnete Planungen sind bei der Erstellung des Dorfentwicklungskonzepts der Ortsgemeinde Gumbsheim zu berücksichtigen:

- Landesentwicklungsprogramm IV
- Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014

3.2.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz - LEP IV (Stand: Oktober 2008)

Im LEP IV werden für die Ortsgemeinde Gumbsheim folgende Vorgaben und Entwicklungsziele benannt:

Raumstruktur-gliederung	Verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur (Bevölkerungsanteil in OZ/MZ < 50 % und hohe Zentrenreichbarkeit und –auswahl (8 – 20 Zentren in ≤ 30 Pkw-Minuten)
Zentrale Orte/Verflechtungsbereiche	Monozentraler Mittelbereich Bad Kreuznach
Entwicklung	Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung
Landschaft	<i>Agrarlandschaft: offene, durch Weitblicke geprägte Landschaften, in denen trotz Dominanz großflächigen Ackerbaus die Gewässerläufe und markanten Reliefformen durch daran angepasste typische Nutzungsmuster sichtbar werden und durch gliedernde Strukturen wie Hecken, Säume, Brachen, Gehölze Spannung und Raumwirkung erzielt wird. Harmonische Ortsbilder und Ortsränder mit typischem Nutzungsmosaik setzen besondere Erlebnisakzente.</i>

3.2.2 Regionaler Raumordnungsplan „Rheinhessen-Nahe“ (ROP) 2014 (veröffentlicht im November 2015)

Nachfolgend werden ergänzend zum Landesentwicklungsprogramm IV die planerischen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans „Rheinhessen-Nahe 2014“ für die Ortsgemeinde Gumbsheim dargestellt.

Raumstruktur-gliederung	Verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
Zentrale Orte/Verflechtungsbereiche	Monozentraler Mittelbereich Bad Kreuznach mit den Mittelzentren Bad Kreuznach und dem freiwillig kooperierenden Mittelzentrum Alzey, sowie den kooperierenden Grundzentren Rüdesheim und Flonheim und den Grundzentren Wöllstein, Langenlohnshausen, Sprendlingen und Stromberg Verflechtungsbereich VG Wöllstein
Entwicklung	Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung Bad Kreuznach und Alzey: Landesweit Bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt
Besondere Funktionen	<ul style="list-style-type: none"> • Vogelzughauptkorridor • Vorranggebiet der Windenergienutzung



3.2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wöllstein stellt für die Ortsgemeinde Gumbsheim folgende Bereiche dar:

Gemischte Baufläche (M)	alter Ortskern entlang der Hauptstraße, Steingasse, Backhausstraße, Siefersheimer Weg, Friedhofstraße, Wöllsteiner Straße
Wohnbauflächen (W)	neue Siedlungserweiterungen im Nordwesten entlang der Wöllsteiner Straße sowie im Süden entlang der „Gosselheimer Straße“ und „An den Gärten“
Grünflächen	<ul style="list-style-type: none"> • Dauerkleingärten entlang des Dunzelbaches, • Spielplatz „Am Würzgarten“, • Bolzplatz/Freizeitgelände im Süden westlich des Dunzelsbachs • Friedhof im Osten, • Eingrünung des Ortsrandes entlang des Wohngebietes in nordwestlicher Lage
Gemeinbedarf	Feuerwehrgerätehaus in zentraler Ortslage, Kirche, Gemeindehalle Wöllsteiner Straße
Versorgungsanlagen	Elektrizität in südöstlicher und nordwestlicher Ortslage (Wohngebiet)
Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft	Ökokontoflächen in südlicher, nördlicher und nordöstlicher Ortslage, Naturdenkmal in nordöstlicher

	Ortslage, geschützter Landschaftsbestandteil in südöstlicher Ortslage
Grabungsschutzgebiet	in zentraler Ortslage entlang der Wöllsteiner Straße



Abb.: Auszug Flächennutzungsplan Ortslage Gumbsheim, Stand: Juni 2019, Verbandsgemeinde Wöllstein



3.3 Sozio-ökonomische Entwicklungstendenzen

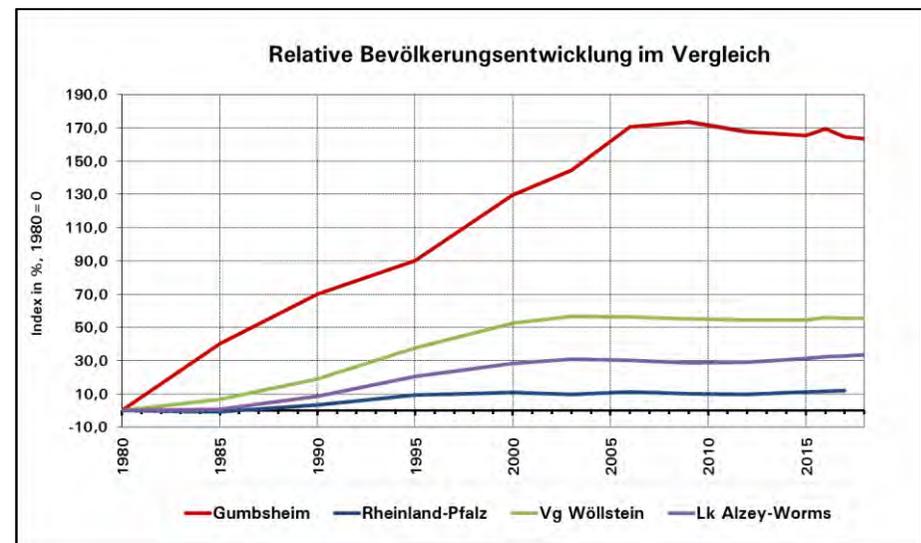
3.3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die folgenden Abbildungen der Bevölkerungsentwicklung zeigen die ausgesprochen positive Entwicklung der Ortsgemeinde. Die Bevölkerungszahl stieg von rund 227 Einwohner Anfang der 1980er Jahre auf rund 620 Einwohner im Jahr 2009. Zusätzlich zeigt sich ein relativ kontinuierlicher Anstieg. Der Höhepunkt der Entwicklung lag im Jahr 2009 bei 621 Einwohnern und einem positiven Wachstum von über 170 %, im Vergleich zum Basisjahr 1980. Seither schwanken die Einwohnerzahlen in einem Korridor von 595 bis 620 Einwohnern. Aktuelle leben in Gumbsheim 598 (Stand 31.12.2018) Bürgerinnen und Bürger.

Auch die Bevölkerungsentwicklung im Vergleich unterstreicht die positive Entwicklung. Seit 1980 konnten sowohl Gumbsheim als auch die Verbandsgemeinde Wöllstein, die Kreisverwaltung Alzey-Worms und das Land Rheinland-Pfalz stetige Einwohnerzuwächse verbuchen. Im Vergleich hat Gumbsheim den größten relativen Zuwachs zu verzeichnen.



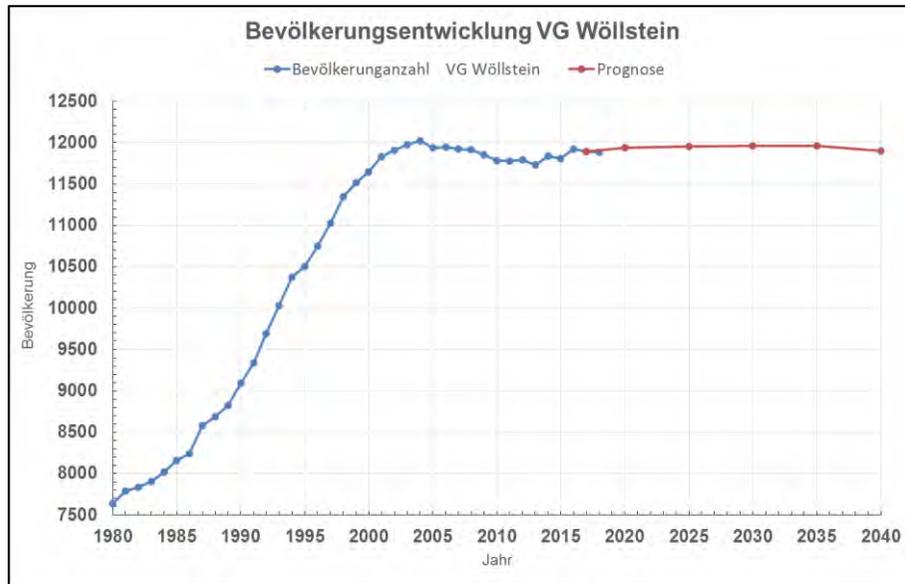
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Stand: 31.12.2018)



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Stand: 31.12.2018)



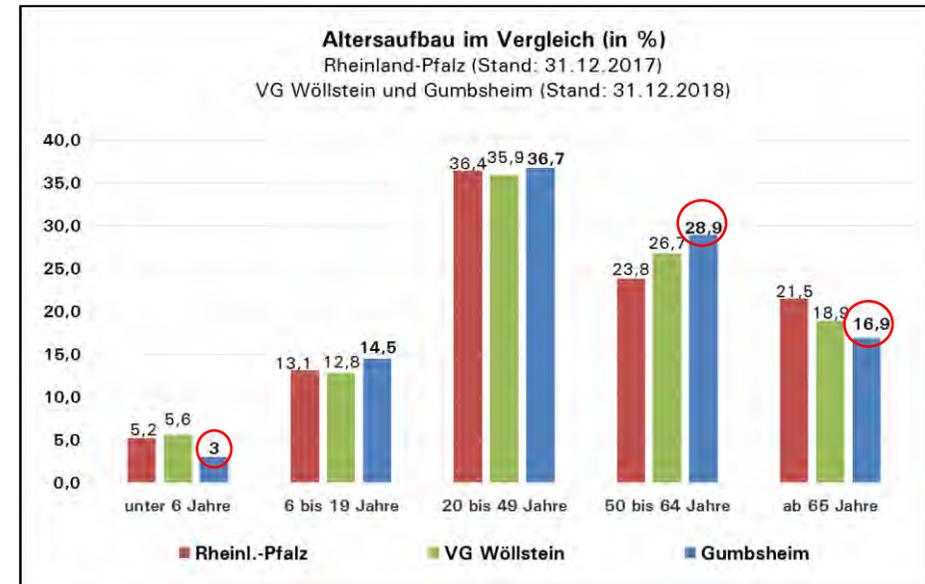
3.3.2 Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, „Fünfte kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden (Basisjahr 2017) – Ergebnisse für den Landkreis Alzey-Worms“

Wie im ganzen Land ist auch die Prognose der Bevölkerungsentwicklung für die Verbandsgemeinde Wöllstein stagnierend bzw. langfristig leicht rückläufig. Jedoch zeigt sich bei der Betrachtung der Graphik eine leichte positive Entwicklung. Laut Prognosen, die auf dem Ausgangsjahr 2017 basieren, werden im Jahr 2035 11.961 Einwohner in der Verbandsgemeinde leben, dies ist ein Anstieg von ca. 0,58% im Vergleich zum Basisjahr 2017, für das Jahr 2040 sind 11.902 Einwohner prognostiziert.

3.3.3 Altersaufbau der Bevölkerung



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Stand: 31.12.2017)

Im Vergleich mit der Verbandsgemeinde Wöllstein und dem Land Rheinland-Pfalz ist der Anteil der Senioren um 2 bis 4,6 Prozentpunkte niedriger. Jedoch liegt der Anteil der Kinder unter 6 Jahren zu ca. 2,5 % unter den Werten des Landes und der Verbandsgemeinde. Zusätzlich zeigt sich, dass in Gumbsheim mehr Einwohner*innen 50 bis 64 Jahre alt sind. Zusammenfassend ist zu sagen, dass sich die Ortsgemeinde „wenig alt“ und gleichzeitig „wenig jung“ darstellt.



3.4 Nutzungsstruktur

3.4.1 Infrastruktur/öffentliche Einrichtungen

Gumbsheim ist hinsichtlich seiner Infrastruktur eher schwach ausgestattet. Öffentliche Einrichtungen sind die Gemeindehalle, die Feuerwehr sowie die evangelische Kirche. Daneben befinden sich in der Ortsgemeinde einige Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. In der Gumbsheim bestehen keine Angebote zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs. Die nächsten Supermärkte befinden sich im ca. 1,7 km entfernten Grundzentrum Wöllstein. Dort gibt es außerdem auch mehrere Kindergärten, eine Grundschule sowie eine Realschule plus. Gumbsheim profitiert von seiner relativen Nähe zu Wöllstein, welches infrastrukturell gut ausgestattet ist und die Versorgungsfunktionen der Bürger Gumbsheims übernimmt. Allerdings ist das Fehlen von Angeboten zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs gerade für Personen, welche in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, ein Problem. Die Einrichtung eines mobilen Marktes, oder Maßnahmen zur Steigerung der Mobilität, könnten Möglichkeiten darstellen, eine bessere Versorgung der Bürger Gumbsheims zu gewährleisten.

Folgende öffentliche und private Einrichtungen sind in Gumbsheim vorhanden:

Öffentliche Einrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> • Feuerwehr • Kirche • Gemeindehalle 	Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Weinkellerei
----------------------------------	--	-----------------------	--

Handwerk	<ul style="list-style-type: none"> • Heizungs- und Sanitärbetrieb • KFZ-Service • Steinbildhauer • Dachdecker 	Dienstleistungsbetriebe	<ul style="list-style-type: none"> • KFZ-Dienstleistungen • Bekleidungsgeschäft • Friseur • Vermietung von Hubsteigern und Arbeitsbühnen • Weinhandlung
-----------------	---	--------------------------------	--



KFZ Betrieb



Hinweis Bildhauerei Geil



Bekleidungsgeschäft „Dies und Das“



Freiwillige Feuerwehr „Dies und Das“



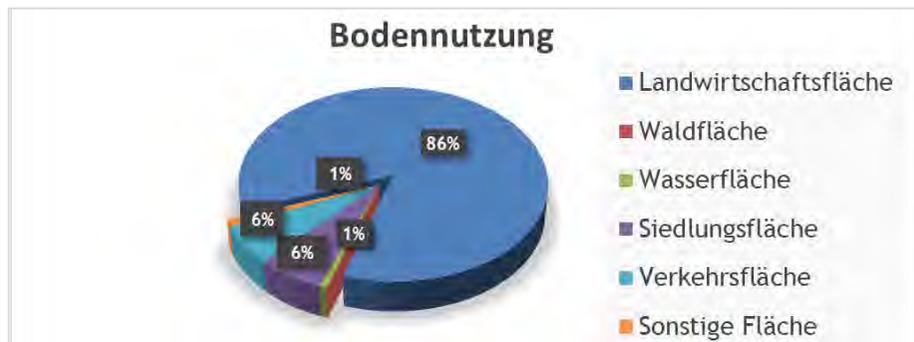
Evangelische Kirche
(Kulturdenkmal)



Gemeindehalle mit Jugendraum
Gumbsheim

3.4.2 Landwirtschaft/Arbeitsstätten und Gewerbestruktur

Die Gemarkung von Gumbsheim umfasst eine Fläche von 3,34 km². Diese besteht zu rund 86 % aus Landwirtschaftsfläche und lediglich zu 12 % aus Siedlungs- und Verkehrsfläche. Die Landwirtschaftsfläche ist im Vergleich zu Ortsgemeinden gleicher Größenklasse um rund 40 % höher. Die Waldfläche hingegen liegt bei 0 %. In Gemeinden gleicher Größenklasse macht der Waldanteil durchschnittlich rund 42 % aus.



Bodennutzung nach ausgewählten Nutzungsarten, Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Stand: 31.12.2018)

In Gumbsheim befinden sich, laut Gemeinde-Homepage, insgesamt 6 Betriebe. Es gibt einen Fachbetrieb für Heizung und Sanitär, einen KFZ-Service, ein Betrieb für KFZ-Dienstleistungen, einen Steinbildhauermeister, sowie zwei Weingüter. Die Bestandsaufnahme vor Ort hat darüber hinaus ergeben, dass es einen Fachbetrieb für Bedachungen, einen Friseur sowie ein Bekleidungsgeschäft gibt.

Lediglich 19 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort sind in Gumbsheim gemeldet, während 253 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte ihren Wohnort in der Gemeinde haben (Quelle: Statistisches Landesamt, 30.06.2018). Entsprechend hoch ist das Auspendlersaldo (-234).

Gumbsheim ist als Wohnstandort sehr attraktiv, da sowohl zu dem Grundzentrum Wöllstein und den Mittelzentren Bad Kreuznach und Alzey, als auch zu den Autobahnen A 60, A 61 und A 63 eine gute verkehrliche Anbindung besteht. Zusätzlich ist die Nähe zu Ingelheim und dem dort ansässigen Pharmaunternehmen Böhringer, welches viele Arbeitsplätze bietet, als Vorteil anzusehen.



Handwerksbetrieb Gosselsheimer
Straße



Wohnbebauung südlicher
Ortsrand



4. Bestandsanalyse und Entwicklungskonzeption für die einzelnen Funktionsbereiche

4.1 Soziokultur in Gumbsheim

4.1.1 Dorf- und Vereinsleben

In der Ortsgemeinde Gumbsheim bestehen laut Homepage folgende Vereine:

Vereine	
	<ul style="list-style-type: none"> • Freiwillige Feuerwehr – Förderverein • LFG Wöllstein-Gumbsheim • TTC 1975 Gumbsheim • MGV Gumbsheim

Das Vereinsleben in Gumbsheim ist, an der Größe des Dorfs gemessen, vielseitig. Neben der Feuerwehr gibt es den Landfrauenverein, einen Tischtennisclub, sowie einen Männergesangverein. Seit 1995 veranstaltet der Tischtennisverein die Fastnacht in Gumbsheim.

Während der Fastnacht finden eine Kappensitzung und eine Kindersitzung statt. Zusätzlich gibt es zwei Tanzgruppen, ein Männerballett und eine Aerobic-Gruppe.

Sport und besonders in Gemeinschaften haben positive Auswirkungen auf die Dorfgemeinschaft und die sozialen Kontakte innerhalb des Ortes. Mit Blick auf Gumbsheim wird deutlich, dass die ansässigen Vereine zur Hälfte Sportvereine darstellen. Im Rahmen der Auftaktveranstaltung der Dorfmoderation, wurde der Wunsch nach weiteren Sportangeboten, wie Wandern, laufen, Yoga oder Fußball geäußert. Zusätzlich wurde angemerkt, dass es nur wenige Angebote für Kinder ab 2 Jahren gibt.

Darüber hinaus besteht der große Wunsch nach Angeboten zur Stärkung der Dorfgemeinschaft. In den Arbeitskreisen der Dorfmoderation wurden weitere Wünsche zu gemeinschaftlichen

Angeboten gesammelt, die es gilt, in Zukunft voranzutreiben. Sie werden im nachstehenden Kapitel erläutert.



Gebäude der freiwilligen Feuerwehr



Bolzplatz



Abb.: Internetauftritt des TTC 1975 Gumbsheim

Dorftreff

In der Dorfmoderation wurde der Wunsch nach weiteren regelmäßigen Treffen geäußert. Dies führte zu einer Diskussion und einem Ideenaustausch über die die Etablierung eines gastronomischen Angebots. Man einigte sich jedoch darauf, dass



das eigentliche Ziel, das ungezwungene Zusammenkommen kein professionelles gastronomisches Angebot erfordert.

In Form eines Dorfcafés fanden erste Treffen in der Gemeindehalle mit Kaffee und Kuchen statt. Insgesamt soll das Dorfcafé 3/4-mal im Jahr stattfinden.

Wohnen im Alter

Die nächstgelegenen Seniorenangebote befinden sich in Wöllstein (Altenheim und betreutes Wohnen). Gumbsheim ist durch verschiedene Dienste ambulant versorgt.

Während der Dorfmoderation stellte sich die Frage, wie es in 15 Jahren aussehen wird, wenn der demografische Wandel mit der zunehmenden Alterung der Gesellschaft weiter fortgeschritten ist. In Verbindung mit einer schon heute deutlichen Vereinzelung der Generationen (z.T. mit Wegzug der jüngeren Generation) dürfte die Pflege und Betreuung der Ältesten immer seltener von der Familie getragen werden. Der Nachbarschaft und dem Dorf kommen hier neue Aufgaben zu.

Um das Leben im Alter in Gumbsheim zu erleichtern und der älteren Bevölkerung ein langes Leben in Gumbsheim zu ermöglichen, wurde über alternative Wohnformen nachgedacht. So könnte adäquater Wohnraum für ältere Menschen mit oder ohne Pflege- und Betreuungsbedarf – mit stationärer oder ambulanter Versorgung - geschaffen werden.

Hinsichtlich der sozialen Teilhabe besteht der Bedarf an Kümmerer, die die Bedarfe der Ältesten im Blick haben und Unterstützung im Alltag anbieten (Einkauf, kleine Handwerkerleistungen, Mobilitätsangebot etc.).

Generationenübergreifendes Miteinander

In Gumbsheim besteht der Wunsch nach einem breiteren kulturellen Angebot für alle Generationen. Dies soll durch mehr Kulturangebote vor Ort (Spieleabend, Frühschoppen, Repaircafé, Tauschbörse)

und/oder durch gemeinsame Fahrten zu Kulturveranstaltungen erreicht werden.

In der Verbandsgemeinde und in der Ortsgemeinde gibt es schon organisierte Kulturfahrten, allerdings sind diese erst ab einem Alter von 60 Jahren verfügbar und damit nicht generationenübergreifend. Der Bedarf bzw. das Interesse an einer Erweiterung des Kulturprogramms wurde über eine Haushaltsbefragung ermittelt.

Erweiterung des Sportangebotes

In der Dorfmoderation wurde die Idee entwickelt und das deutliche Interesse festgestellt an einer Erweiterung des Sportangebotes und weiteren Bewegungsmöglichkeiten. Es soll vorrangig darum gehen, mehr Bewegung – egal mit welcher Sportart- in Gumbsheim anzubieten. Dazu bedarf es sowohl einer Vorbereitung und Organisation der Veranstaltung als auch adäquater Räumlichkeiten.

Zusätzlich stärken Sportangebote mit mehreren Personen die Gemeinschaft und die sozialen Kontakte im Dorf, wodurch somit noch ein positiver Effekt in dieser Hinsicht erzielt wird.

4.1.2 Jugend

Die Ortsgemeinde bietet eine ausgesprochen beispielhafte Jugendarbeit mit einem seit Jahren funktionierenden Jugendraum. Die Jugendlichen wirken im Jahresverlauf bei unterschiedlichen Veranstaltungen aktiv mit und gliedern sich so in die Dorfgemeinschaft ein. Dabei nutzen sie die Möglichkeit, sich finanzielle Ressourcen für eigene Vorhaben zu erarbeiten.

Die formale Beteiligung der Jugend ist mittels einer Satzung zur Jugendvertretung geregelt.

Gleichzeitig werden mit Hilfe der aktiven Vernetzung und Eingliederung der Jugendlichen in die Dorfgemeinschaft wichtige Haltefaktoren geschaffen, um die junge Bevölkerung in der Ortsgemeinde zu halten.



Mobiler Backshop

In Gumbsheim gibt es keine Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs. Nicht nur für ältere Personen stellt dies eine Schwierigkeit dar, sondern auch für die jüngeren und noch nicht mobilen Generationen.

Zur Stärkung der Eigenständigkeit wurde ein Mobiler Backshop angefragt, um regelmäßig durch die Ortsgemeinde zu fahren und den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit bietet in ihrem Ort Backwaren einzukaufen und somit ein Stück Selbständigkeit zu gewinnen.

Laser-Tagging

Die Jugendlichen wünschen sich die Gelegenheit, Laser-Tag zu spielen, in der Region gibt es jedoch kein entsprechendes Angebot. Sie planen daher die Anschaffung einer entsprechenden Ausrüstung aus eigenen Mitteln. Diese könnte im Jugendraum gelagert werden.

Jugendraum Gumbsheim – Verbesserung der Resonanz und W-LAN

Aktuell kann der Jugendraum ab einem Alter von 12 Jahren besucht werden und ist in der Regel dienstags (16-20 Uhr) und samstags (16-22 Uhr) geöffnet. Grundsätzlich kann der Raum aber auch zu anderen Zeiten genutzt werden. Die Organisation läuft über den Jugendausschuss. Als Ausstattung sind u.a. Kicker, Darts und eine PS4 vorhanden. Der Jugendraum funktioniert grundsätzlich gut, jedoch soll mit Hilfe einer WhatsApp-Gruppe und einer Unterseite auf der gemeindeeigenen Homepage mehr Jugendliche auf den Jugendraum aufmerksam werden. Neben einer höheren Resonanz in der Jugendraumnutzung wünschen sich die Jugendlichen W-LAN für den Jugendraum. Es gibt zwar einen Router, jedoch keinen Access-Point.

Mitmach-Aktion: Sommeraktionstag am Bach

Die Maßnahme wurde im Rahmen der Dorfmoderation mit den Kindern entwickelt. Der Dunzelbach stellt für die Kinder in Gumbsheim eine naturnahe Spielmöglichkeit dar. Die Kinder

springen über den Bach, werfen Steine oder laufen im Winter darauf Eis. Um ihnen neue Spielmöglichkeiten am Bach näher zu bringen, wurde angeregt, einen Sommeraktionstag am Bach durchzuführen.

4.1.3 Verbesserung von Gemeinbedarfseinrichtungen

Dorferneuerung bedeutet weit mehr als eine Verschönerung des Ortsbildes und öffentlichen Raums. Vielmehr geht es darum, das Dorf in all seinen Aspekten als Lebensraum zukunftsfähig zu erhalten – insbesondere auch mit einem aktiven Dorfleben. Für die Kommune ergeben sich damit neue Aufgabenfelder. Der Bereich der sozialen Infrastruktur muss vor dem Hintergrund einer sich wandelnden Gesellschaft (weniger Kinder, mehr Ältere, mehr Alleinerziehende und „Patchwork-Familien“) und eines Rückzugs der öffentlichen Versorgung neue Herausforderungen meistern.

Künftige Aufgabe für die Dorfentwicklung wird sein, die im Dorf und seinen Bürgerinnen und Bürgern vorhandenen Potenziale zu nutzen und auszubauen. Zielsetzung dabei ist es, die Bindung der Bevölkerung an und die Identifikation mit ihrem Wohn- und Arbeitsort zu stärken. Dazu sind unter anderem die Belange der Kinder und Jugendlichen und der Wunsch der Ältesten zum Verbleib im Ort zu berücksichtigen.

Bürgerhaus – Raum für gemeindliche Aktivitäten

In der Dorfmoderation wurde die räumliche Situation in der Gemeindehalle als ein zentrales Feld mit dringendem Handlungsbedarf identifiziert. Die Halle wird als zu klein empfunden, um sinnvoll alle aktuellen Bedarfe räumlich abzudecken. Es besteht ein sehr eng getakteter Belegungsplan, sodass auch für neue potenzielle Sportarten kein Platz gegeben ist. Insbesondere für die sportlichen Aktivitäten wäre außerdem ein Sportbodenbelag hilfreich. Darüber hinaus reichen die sanitären Anlagen und Duschen für den Sportbetrieb aktuell nicht aus. Neben der unzureichenden Eignung für einen Sportbetrieb wird die geringe Größe bemängelt, die lediglich kleinere Veranstaltungen ermöglicht.



Außerdem wurde die Küche zwar bereits saniert, jedoch reicht sie in ihrer Funktionalität besonders für größere Veranstaltungen nicht aus. Es fehlt weiterhin an Parkplätzen. Nicht zuletzt ist das Bürgermeisterbüro nicht barrierefrei erschlossen.

Die Halle wurde zu einer Zeit errichtet, in der Gumbsheim noch 250 Einwohner hatte und ist dementsprechend dimensioniert. Mit heute um die 600 Einwohner wird sie dem Bedarf nicht mehr gerecht.



Gemeindehalle/Kulturhalle in der Wöllsteiner Straße

Eine Gemeindehalle besitzt eine wichtige Funktion für die Dorfgemeinschaft. Sie ist der Ort in der Gemeinde, an dem gemeinsame Aktivitäten und Veranstaltungen stattfinden können und somit ein Ort des Treffens und des Austauschs der Bürger. Dadurch wird das Gemeinschaftsgefühl im Dorf gestärkt und ein Raum für gemeinsame Freizeitgestaltung vor Ort gegeben. Übersteigt der Bedarf an Räumlichkeiten den gegebenen Platz, müssen manche Aktivitäten zurückgestellt werden. Gerade jedoch vor dem Hintergrund des aktuell häufig zu beobachtenden Vereinssterbens sowie dem allgemeinen Trend zur Anonymisierung

möchte die Gemeinde dem Wunsch der Bürger Gumbsheims nach Raum für gemeinsame Aktivitäten und Veranstaltungen nachkommen und weiteren Raum schaffen.

Ziel der Maßnahme:

Schaffung von zusätzlichem Raum für unterschiedliche Aktivitäten der Dorfgemeinschaft

Grundsätzlich sind 3 Varianten denkbar:

Var. 1: Erweiterung der bestehenden Halle über den Duzelsbach

Var. 2: Aufstockung der Halle

Var. 3: Neubau an anderer Stelle

Im Rahmen der Dorfmoderation wurde festgestellt, dass die Sanierung der bestehenden Gemeindehalle mit verschiedenen Problemen verbunden wäre und dies außerdem nur eine „Insellösung“ darstellt, welche nicht alle Bedarfe in der Gemeinde abdecken kann. Daher könnte die Gemeindehalle in ihrer jetzigen Funktion und Nutzung für kleinere Veranstaltungen beibehalten werden und ein Neubau in Form einer Turnhalle auf einer geeigneten Fläche entstehen.

Es wurde diskutiert, welche Fläche sich für dieses Vorhaben eignen könnte. Eine Option stellt die der Gemeindehalle gegenüberliegende und nur noch wenig bewirtschaftete Gartensiedlung dar, welche bereits einen Kanalanschluss besitzt, sich aber auch als potentiell neues Baugebiet eignen würde. Zunächst ist jedoch mit den Besitzern der entsprechenden Gärten der Verfügbarkeit für kommende Planungen zu klären.

Vor einer Neubauplanung soll jedoch zunächst geprüft werden, welche Möglichkeiten und Hemmnisse bei einem Umbau der Kulturhalle entstehen:



Variante 1:

Maßnahmen:

- Öffnung / Erweiterung des bestehenden Geräteraums zum Saal hin
- Anbau eines neuen Gymnastik-raums (ca. 100 m²) an den Saal
- Anbau eines neuen Geräte-raums (vorher 70 m², neu ca. 100 m²) an den Gymnastikraum
- Aufzug optional in der Ecke Rathaus/Saal (Treppenzugang zum Gastraum)

Besonderheiten:

- Überbauung des Dunzelbachs
- Konflikt mit Naturschutz und Wasserwirtschaft



Variante 2:

Maßnahmen:

- Aufstocken des Saals
- neue Fläche von rund 280 m²
- Geräteraum bleibt bestehen
- Aufzug optional in der Ecke Rathaus/Saal (Treppenzugang zum Gastraum)

In beiden Varianten kann der Gymnastikraum auch für weitere Vereine, private Feiern etc. genutzt werden. Die sanitären Anlagen sind bereits im Erdgeschoss des Saals vorhanden, müssten aber saniert werden.

Die Kosten der Variante 1 dürften über den Kosten für eine Aufstockung des Saals liegen.

Wir ausgeführt.



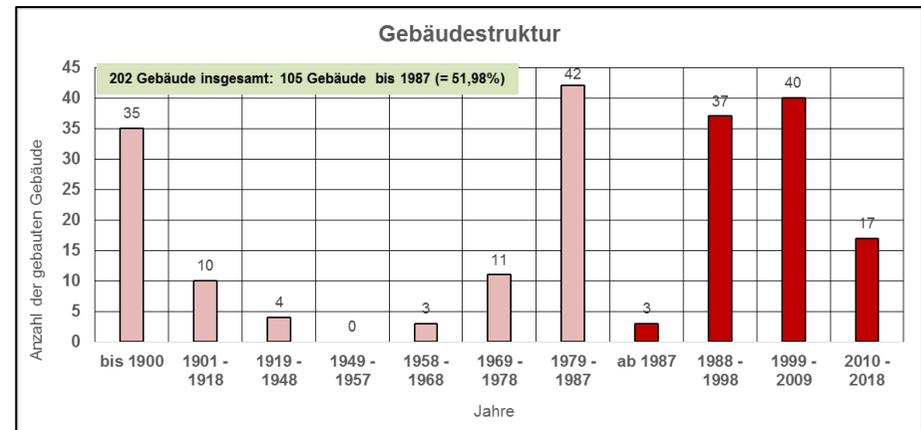
4.2 Ortsbild/Bausubstanz

4.2.1 Siedlungsentwicklung und Gebäudestruktur

Gumbsheim, früher Guminsheim oder Gumsheim genannt, liegt im ehemaligen Nahegau. Es gehörte dem Raugrafen und kam über diesen an die Grafen von Sponheim. Nach dem Aussterben der Sponheimer fiel Gumbsheim in den gemeinschaftlichen Besitz der Pfalzgrafschaft und der Markgrafschaft Baden. In einem Vergleich im Jahre 1733 zwischen Kurmainz und Nassau-Saarbrücken bezüglich der Orte Wöllstein, Gumbsheim & Pleitersheim wurde festgelegt, dass Kurmainz drei Viertel und Nassau ein Viertel an den Dörfern besitzt.¹

Am Schwarzplan ist die Siedlungsentwicklung der Ortsgemeinde deutlich abzulesen. Der historische Ortskern hat sich entlang der Hauptstraße sowie Steingasse und Brunnengasse entwickelt. Auch die Bereiche „Backhausgasse“, „Friedhofsstraße“ und „Siefersheimer Weg“ gehören zu den älteren Siedlungsteilen.

Der Ort hat sich dann in nordwestlicher Richtung über die „Wöllsteiner Straße“, „Ahornstraße“, „Am Würzgarten“ und „Birkenring“ erweitert. Außerdem fanden weitere Siedlungserweiterungen in südwestlicher Richtung über die Straßen „Gosselsheimer Straße“ und „An den Gärten“ statt. Hier wurden Baugebiete mit typischer, freistehender Einfamilienhausbebauung ausgewiesen. Insbesondere in den Jahren zwischen 1996 und 2000 wurde in Gumbsheim rege gebaut. In diesem Zeitraum wurden insgesamt 44 Gebäude errichtet. Ab dem Jahr 2001 wurden in Gumbsheim noch 42 weitere Gebäude errichtet.



Quelle: Gebäude und Wohnungszählung von 1987 & Statistisches Landesamt RLP (Stand: 31.12.2018)



Schwarzplan, Abb. Ohne Maßstab

¹ Quelle: <https://www.regionalgeschichte.net/rheinhausen/gumbsheim.html>



Das Erscheinungsbild eines Ortskerns wird durch die historische Bausubstanz geprägt. Von den insgesamt 202 Wohngebäuden in Gumbsheim sind 63 Gebäude (31,19 %) vor 1979 erbaut worden und damit älter als 40 Jahre, was statistisch die Bedeutung der Erneuerung im privaten Bereich im Rahmen der Dorferneuerung deutlich macht.

In Gumbsheim werden im Verzeichnis der **Kulturdenkmäler** im Kreis Alzey-Worms, Generaldirektion Kulturelles Erbe, Stand: 26. November 2018, vier Kulturdenkmäler genannt. Dazu zählen die evangelische Kirche, sowie zwei barocke Fachwerkhäuser in der „Hauptstraße“ und der „Steingasse“. Außerdem befindet sich in der Gemarkung ein Menhir, ein hochragender Steinblock aus Kalkstein mit einer Höhe von ca. 2 m. Im Vergleich zu anderen Gemeinden im Kreis Alzey-Worms ist die Anzahl der Kulturdenkmäler als gering einzustufen.



Steingasse 4 (Kulturdenkmal)



Menhir (Kulturdenkmal)



Ev. Kirche, Friedhofstraße 1 (Kulturdenkmal)



Hauptstraße 17 (Kulturdenkmal)



Hauptstraße 7 und 9
Historische Bausubstanz

Auch jenseits des formalen Denkmalschutzes ist die **historische Bausubstanz** noch vielfach abzulesen. Alleine die Baukubatur oder Gebäudestellung verraten teilweise noch das Baualter. Auch die typischen Elemente der Fassadengestaltung, wie z.B. Symmetrie der Tür- /Fensterachsen, „stehende“ Fensterformate, Teilung der Glasflächen durch Sprossen, Fenstergewände aus Naturstein, Holz-Fensterläden, Schmuckelemente wie Simse, Friese oder Materialien, die sich aus dem natürlichen Vorkommen in der Region herleiten, sind im Ortskern deutlich zu erkennen. Nachstehend werden gut erhaltene Beispiele dargestellt:



Charakteristische Baustrukturen in der Backhausgasse 4



Hofanlage in der Backhausgasse 10



Friedhofstraße 2



Hauptstraße 1 & 7



Historische Bausubstanz in der Steingasse 12



Rückseite der Hofanlage Backhausgasse



Hauptstraße 5



Hauptstraße 4



Brunnengasse 5



Brunnengasse 1



Hauptstraße 9



Hauptstraße 13 & 17



Hauptstraße 21



Steingasse 1



Wöllsteiner Straße 19



Wöllsteiner Straße 25



Wöllsteiner Straße 26



Wöllsteiner Straße 17

Auch zahlreiche historische Nebengebäude prägen das Ortsbild und sind erhaltenswert:



Es finden sich noch einige ortstypische Details zur Gestaltung von Fenstern und Türen und der Verwendung von regionalen Baustoffen:





Backhausgasse: Beispiel für die Dachstruktur

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde die städtebauliche Bedeutung der einzelnen Gebäude im Ortskern untersucht. Insgesamt wurden 44 Haupt- und Nebengebäude als ortsbildprägend eingestuft. Davon weisen jedoch 36 meist leichte gestalterische oder bauliche Mängel auf. Zahlreiche ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude sind heute augenscheinlich untergenutzt:

Der Fokus der Innenentwicklung liegt auf der Erhaltung und Entwicklung der ortsbildprägenden Bausubstanz und der Stärkung des Ortskerns als Wohn- und Arbeitsort.

Seit den 1960er Jahren begann sich die vormals einheitliche Grundstruktur aufzulösen und führte zu einer unkoordinierten Vielfalt von Bau- und Stilformen. Die Verfügbarkeit von nahezu allen Bauelementen und Materialien sowie das Übertragen (vor-)städtischer Wohnformen auf das Dorf gefährdet – in Gumbsheim, wie allorts – regionale und dörfliche Identität. Dies betrifft sowohl die Modernisierung alter Bausubstanz, als auch die Neubebauung außerhalb der Grenzen des historischen Dorfkerns.

Die traditionelle Dachlandschaft der Gemeinde Gumbsheim weist eine hohe Vielfalt mit unterschiedlichen überwiegend rot- und ockerfarbenen Dachpfannen auf.



4.2.2 Erhaltung und Modernisierung ortsbildprägender Bausubstanz

Die Unterstützung von Initiativen zur Erhaltung und Gestalt privater Bausubstanz muss bei der weiteren Dorfentwicklung im Fokus stehen. Zahlreiche ortsbildprägende Gebäude wurden bereits vorbildlich erneuert.

Bei Neubau-, Umbau- und Renovierungsvorhaben ist die ortstypische Gestaltung zu beachten. Dazu gehören die Verwendung regionstypischer Baumaterialien und die Auseinandersetzung mit den entsprechenden Gestaltungsmerkmalen. Die Beachtung der ortstypischen Bauweise und die Bewahrung bzw. Weiterentwicklung des dörflichen Charakters sind auch von Bedeutung, um die Chancen von Gumbsheim als attraktiven Wohnstandort weiter zu stärken.

Zur Aufwertung des Ortsbildes und zur Behebung funktionaler Defizite können im Rahmen der Dorferneuerung mit Hilfe **öffentlicher Fördermittel** private Gebäude und Freiflächen saniert werden. Dabei stehen neben der Erhaltung des gebauten Erbes ("Baukultur") die Umnutzung funktionslos gewordener Nebengebäude und die Anpassung der bestehenden Bausubstanz an heutige Wohnansprüche im Vordergrund, aber auch der Abbruch nicht mehr benötigter Bausubstanz kann im Einzelfall eine Lösung sein.

Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen – insbesondere im privaten Bereich – sollten daher die Maßnahmen im privaten Bereich mit dem Dorferneuerungsbeauftragten der Kreisverwaltung Alzey-Worms, Frau Becker-Mutschler bzw. mit dem Dorfplaner abgestimmt werden. So kann eine fachliche Betreuung und Unterstützung privater Bauherren bei Vorhaben an ortsbildprägenden Gebäuden gewährleistet werden. Es geht dabei nicht darum, dem Einzelnen Vorschriften zu machen, sondern darum, sein Wissen und seine Sensibilität gegenüber dörflichen Bauweisen zu erweitern.

Vor Antragstellung wird eine Rücksprache mit der Kreisverwaltung empfohlen. Danach können die erforderlichen Antragsunterlagen zur Bezuschussung über die Dorferneuerung eingereicht werden. Wichtig ist, dass mit der Maßnahme vor der Bewilligung nicht begonnen werden darf!

4.3 Innenentwicklung

4.3.1 Verortung der Baulücken innerhalb der Ortslage

Innerhalb der Ortslage von Gumbsheim bestehen einige wenige Baulücken, welche im Zuge der geplanten Innenentwicklung nach und nach geschlossen werden sollten. Der Leitsatz der Dorfentwicklung beschreibt dies mit den Worten „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Die Nutzung von Baulücken ist einer weiteren Ausweisung von Neubaugebieten aus vielerlei Hinsicht vorzuziehen.

Die angesprochenen Baulücken befinden sich hauptsächlich in der Ahornstraße sowie eine Baulücke in der Wöllsteiner Straße.



Ausschnitt des Analyseplans mit Verortung der Baulücken „Ahornstraße“, ohne Maßstab



Ausschnitt des Analyseplans mit Verortung der Baulücke in der „Wöllsteiner Straße“, ohne Maßstab

4.3.2 Leerstände und untergenutzte Gebäude innerhalb der Ortslage

Temporäre und dauerhafte Leerstände

Die Erfassung von Leerständen ist meist nur eine Momentaufnahme und ändert sich im zeitlichen Verlauf rasch. Oftmals entstehen

Leerstände beim Hausverkauf oder Wohnungswechsel. Sie gehören zu einem funktionierenden Wohnungsmarkt dazu. Herausfordernd sind dauerhaft leerstehende Gebäude, denn sie werden - aus unterschiedlichen Gründen - oftmals nicht ausreichend unterhalten. Jedoch entfalten mangelnde Unterhaltung und baulicher Zerfall eine negative Wirkung auf die nähere Umgebung. Positiv ist aber zu berichten, dass es in Gumbsheim aktuell keine dauerhaften Leerstände von Wohngebäuden zu verzeichnen sind.

Potenzielle Leerstände

Als potenzielle Leerstände werden Gebäude bezeichnet, in denen Personen leben welche älter als 75 Jahre sind. Diese Gebäude werden bei Wegzug aus Altersgründen oder auch ableben der Bewohner zumindest temporär zu Leerständen. In der Regel investieren Senioren ab einem gewissen Alter kaum mehr in den Unterhalt oder die Sanierung von Gebäuden. Insofern weisen diese Gebäude oftmals einen Sanierungsstau auf.

Wird ausgeführt

4.3.3 Neubaugebiet

Angesichts sehr geringer Leerstände, relativ weniger noch unbebauter Bauflächen und der hohen Nachfrage an Bauland in Gumbsheim beschloss der Gemeinderat, ein weiteres Baugebiet auszuweisen.

Wird ausgeführt



4.4 Freiraum und Grün

4.4.1 Bestandssituation der innerörtlichen Durchgrünung

Kriterien zur Bewertung der Freiraum- und Grünsituation sind die landschaftliche Einbindung der Ortslage, die innerörtliche Durchgrünung, die Beschaffenheit der privaten Freiflächen sowie die Funktion und Gestaltung der öffentlichen Freiflächen. Insbesondere durch die Grünflächen entlang des Dunzelbachs und die Gärten entlang der „Wethgasse“ ist viel „Grün“ im Dorf vorhanden. Der Alte Ortskern dagegen ist sehr dicht bebaut und weist wenig (privates) Grün auf. Generell sind die bestehenden Grünstrukturen innerhalb des Siedlungskörpers hinsichtlich ihrer Qualität als dorftypisch anzusprechen, jedoch zum Teil verbesserungsfähig.

Die traditionelle Kombination von Nutz- und Ziergarten ist in Gumbsheim nur noch vereinzelt zu finden.



privater Garten in der Steingasse



private Gärten in der Wethgasse

Positiv zu werten sind die Wiesen und Grünflächen westlich der Friedhofstraße



Die Ortslage weist insbesondere im öffentlichen Bereich einige ortsbildprägende Bäume und Baumgruppen auf.



Baumgruppe entlang der Wöllsteiner Straße



Charakteristische Bäume an der Wethgasse



und im Umfeld der Kirche



sowie am Brunnenplatz an der Hauptstraße



Ortsbildprägender Baum in der Straße Am Würzgarten

Historisch wurden die unbebauten Freiflächen meist als Wirtschaftshof genutzt. Aufgrund dieser ehemals landwirtschaftlichen Nutzung und des heutigen Parkdrucks gibt es im alten Ortskern nur wenig begrünte Hofflächen. Teilweise lassen die privaten Hofbereiche innerorts eine Gliederung und Grüngestaltung vermissen. Insbesondere die „pflegeleichte“ Gestaltung (Materialwahl, Versiegelungsgrad), die harten Grenzen zwischen versiegeltem und unversiegelten Bereichen und der vielfach fehlende Hofbaum sei an dieser Stelle genannt.

4.4.2 Maßnahmen zur Stärkung der innerörtlichen Begrünung von öffentlichen und privaten Freiflächen

Bei der Gestaltung der Freiflächen ist ein möglichst **geringer Versiegelungsgrad** anzustreben: Rasenpflaster, Schotterrasen oder wassergebundene Oberflächen entsprechen eher der dörflichen Charakteristik als Verbundpflaster oder Asphaltflächen. Anders als bei öffentlicher Verkehrsfläche fällt der etwas höhere Unterhaltungsaufwand nicht ins Gewicht. Im Gegenteil: Gras und Kräuter, die in den weniger belasteten Bereichen wachsen, können mit dem Rasenmäher „im Zaum gehalten“ werden. Grundsätzlich sollten Oberflächen nur dann versiegelt werden, wenn dies unbedingt erforderlich ist. Hier gilt das dörfliche Prinzip der Anpassung an tatsächliche Nutzungsanforderungen: wo nicht rangiert wird, sind meist keine besonderen Befestigungen notwendig.

Bewuchs ist kein Merkmal für mangelnde Pflege, sondern schafft weiche Übergänge zwischen den stark befahrenen/begangenen Bereichen und angrenzenden Grünzonen, zwischen befestigten und unbefestigten Bereichen. Auch in Fugen und Ritzen von Mauern und Pflaster trägt Bewuchs zur Auflockerung und optischen Bereicherung bei.

Für die weitere Gestaltung sollten die Charakteristika des historischen Dorfes berücksichtigt werden, insbesondere:

- regionale Baustoffe aus natürlichem Vorkommen,
- hoher Grünanteil,
- „weiche“ Übergänge zwischen Flächen unterschiedlicher Nutzung oder unterschiedlichen Eigentums,
- sparsamer Einsatz von Zäunen (einfache Holzlattenzäune),
- standortgerechte Pflanzen, überwiegend Laubgehölze.

Die nachfolgenden beispielhaften Abbildungen verdeutlichen dies.



Als Zufahrt zu einer Garage reicht meist eine Schotterfläche aus. Auch Stellplätze, auf denen nicht rangiert wird, passen sich mit einer Splittoberfläche besser in die dörfliche Umgebung ein, als asphaltierte Flächen. Schlicht gestaltete Carports eignen sich auch für das Gartenfest.



Wo Einfriedungen notwendig sind, bestehen diese aus einfachen Materialien und sind schlicht gestaltet.



Pflanzen spielen für den Charakter dörflicher Hofräume eine wichtige Rolle: Kletter- und Rankpflanzen, Hofbäume, blühende Stauden, aber auch kontrollierter „Wildwuchs“ in den wenig befahrenen Randbereichen.



Aufenthaltsqualität entsteht im Dorf nicht durch aufwändige Baumaßnahmen, sondern durch einfache Gestaltung und behutsame Bepflanzung.

Sowohl im Straßenraum als auch auf privaten Grundstücken bereichern standortgerechte Laubbäume nicht nur das Ortsbild, sondern schaffen auch ein angenehmes Mikroklima. Dabei ist jedoch auf die Proportionalität zu achten, denn nicht jede Stelle verträgt einen großkronigen, hochwachsenden Baum wie Linde, Eiche oder Buche. Es steht eine Sortenvielfalt zur Verfügung, die sowohl dem Ortsbild als auch den Ansprüchen von heimischen und standortgerechten Gehölzen genügt. Dabei ist auch der Klimawandel zu berücksichtigen.



4.4.3 Bestandsituation Öffentliche Grün- und Freiflächen

In der Ortslage von Gumbsheim bestehen zahlreiche öffentliche Freiflächen. Im Rahmen der Dorfmoderation wurden Wünsche zu ihrer ergänzenden Gestaltung genannt. Nachfolgend werden sie hinsichtlich ihrer Funktionalität und gestalterischen Qualität dargestellt.



Wöllsteiner Straße: attraktiver Baumbestand entlang der Ortsdurchfahrt



Friedhof: Lage am östlichen Ortsrand, gute Grünausstattung



Am Würzgarten: Spielplatz



Parkplatz an der Wöllsteiner Straße: fehlende Gliederung



Kirchenumfeld



Gemeindehalle/Kulturhalle: hoher Versiegelungsgrad



Umfeld Feuerwehrhaus: hoher Versiegelungsgrad und ungenügende Parkmöglichkeiten im Umfeld



Dunzelbach hinter der Kulturhalle: unattraktiver Aufenthaltsbereich



Bolzplatz: Lage am südwestlichen Ortsrand

4.4.4 Ortsränder

Die Eingliederung eines Ortes in das Landschaftsbild sorgt für einen harmonischen Übergang, zwischen den Siedlungsstrukturen



und der umliegenden Landschaft. Besonders durch klassische Ortsrandstrukturen wie Nutz- und Ziergärten, private Freiflächen oder extensiv genutzte Streuobstwiesen wird ein weicher Übergang zwischen dem Ort und dem Landschaftsraum erzielt.

Vor allem der alte Ortskern Gumbenheims ist – wo nicht von Neubaugebieten umgeben – vielfältig eingegrünt. Zusätzlich sorgen die häufig verwendeten ortstypischen Materialien und Farben dafür, dass sich die Gebäude gut ins landschaftliche Gesamtbild einordnen.

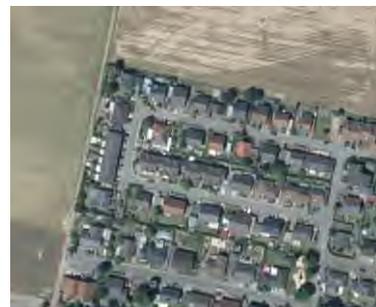


**Südlicher Ortsrand
(alter Ortskern)**



**Östlicher Ortsrand
(alter Ortskern)**

In den Baugebieten, die ab den 80er-Jahren errichtet wurden sind die Übergänge teilweise sehr hart, wodurch die Siedlungsstruktur im Landschaftsbild stark hervorsticht. Diese könnten durch eine gezieltere und stärkere Be- und Eingrünung, auch der Flächen im Außenbereich (Bsp. Streuobst), aufgewertet werden.



**Südwestlicher Ortsrand
(Übergang alter Ortskern zu neueren
Baugebieten)**

**Nordwestlicher Ortsrand
(neueres Baugebiet)**

Maßnahmen werden ggfs. ergänzt

4.4.5 Freiflächen- und Plätze

Plätze für Begegnung im öffentlichen Raum sind der Brunnenplatz, das Vorfeld der Kirche und das Umfeld der Gemeindehalle/ Kulturhalle inkl. dem gegenüberliegenden Platz.

Ökologisches Entwicklungskonzept

Es ist geplant, ein Biodiversitätskonzept für die Maßnahmen im Bereich Umwelt und Natur für die Ortsgemeinde Gumbenheim mit Hilfe von externen Fachleuten zu erstellen. In diesem soll auch insbesondere das Thema „Wasser erleben“ aufgegriffen werden

Als fachliche Unterstützung zur Erstellung des Gesamtkonzepts soll der Landesjagdverband hinzugezogen werden. Dieser ist an dem Projekt interessiert und betreibt außerdem das Wildschutzprogramm „Feld + Wiese“, weshalb hier auch ein entsprechendes fachliches Know-How vorhanden ist. Darüber hinaus ist die Beratung für die Gemeinde kostenfrei.

Im Rahmen des Vorhabens „Aufwertung der Kulturlandschaft“ soll die Umsetzung ökologischer Maßnahmen in den Gemeinden der Verbandsgemeinde Wöllstein gefördert werden. Dabei sind folgende Konzeptbausteine zu berücksichtigen:

- Anpflanzung alter Obstbaumbestände wo möglich
- Anlegen von Blühstreifen an Rad- und Wanderwegen
- Anlegen von Luzernen-Streifen für den Feldhamster

Das Konzept für die Gemeinden in der Verbandsgemeinde soll über die „Deutsche Stiftung Kulturlandschaft“ (www.landschaftt.info)



bereits 2020 umgesetzt werden. Bestandteil sind auch Gespräche mit den Landwirten.

Somit stehen für einige Maßnahmen, welche im Rahmen des Gesamtkonzepts in Gumbsheim geplant sind, Geldmittel zur Verfügung. Nachfolgend werden mögliche Inhalte und Maßnahmen skizziert:

- Gestalterische Aufwertung des Platzes am Menhir

Der Menhir und sein Umfeld stellen einen guten Verweilplatz für Wanderer oder Spaziergänger dar. Zusätzlich stellt der Menhir selbst ein identitätsstiftendes Element für die Ortsgemeinde Gumbsheim dar. Der Platz ist eingefasst und liegt am Hiwwel-Radweg. Das Umfeld weist im Hinblick auf seine Gestaltung ungenutztes Potential auf. Folgende Überlegungen und Pläne zur Aufwertung des Platzes wurden in der Dorfmoderation entwickelt: Baumpflanzungen, eine Trockenmauer und Sonnenliegen als Gestaltungselemente. Der Platz könnte auch als Familienplatz mit einem Barfußpfad gestaltet werden. Auch würde sich die Einrichtung eines thematischen Schwerpunkts z.B. zum Thema „Kelten“ anbieten.

- Flurbegrünung durch Blühstreifen

In der Dorfmoderation wurde die Idee entwickelt, die Abstandsflächen zwischen den Feldwegen und den landwirtschaftlichen Flächen durch die Einrichtung von Blühstreifen zu begrünen. Hier muss geprüft werden, ob die Grenzen zwischen beiden Bereichen vorhanden sind und ob die Landwirte dieses Vorhaben mittragen.

- Einrichtung einer Streuobstwiese

In der Nähe des Menhirs befindet sich eine Wiese im Gemeindebesitz. Diese könnte im Zuge einer Aufwertung der Grün- und Freiflächen der Gemeinde als Streuobstwiese gestaltet werden.

Einrichtung einer Beach-Bar mit mobilem Thekenwagen

In der Dorfmoderation wurde die Idee entwickelt, eine Sommer-Beach-Bar mit einem anzuschaffenden Getränkewagen einzurichten. Dieser Wagen könnte bei diversen Festen der Gemeinde eingesetzt oder von Vereinen sowie privat genutzt werden.

Als mögliche Standorte kämen der Parkplatz gegenüber der Gemeindehalle (Stromanschluss, sanitäre Anlagen) und die Fläche neben dem Bolzplatz in Frage.

Angebot alternativer Bestattungsformen auf dem Friedhof

Auf dem Friedhof in Gumbsheim sind lediglich Erdgräber als Bestattungsform zugelassen. Daneben sollen zukünftig auch Urnenbestattungen und anonyme Bestattungen möglich sein. Hier sind Wiesenfelder mit eingelassener Steinplatte geplant.

Wird ausgeführt

Erweiterung der Spielgeräte auf dem Freizeitgelände

Das Freizeitgelände wurde im Frühjahr 2016 fertig gestellt. Die Kinder wünschen sich hier im Rahmen der Dorfmoderation 2018/2019 eine weitere Ausstattung. Dazu zählt beispielsweise eine Rutsche/Wasserrutsche oder eine Seilbahn.



Freizeitgelände mit angrenzendem Bolzplatz



Eingangsbereich mit Treppenanlage: Gestaltungsbedürftig und nicht barrierefrei



Umfeldgestaltung der Kirche

Der Zugang der Kirche ist bisher nicht barrierefrei, die Aufenthaltsfläche am Eingangsbereich ist eng und ohne Sitzgelegenheit. Insgesamt weist die Fläche Aufwertungspotenzial auf. Positiv fällt der ortsbildprägende Baum auf.

Die untere Treppe könnte über das Grundstück an der Ostseite umgangen werden. Der weitere barrierefreie Zugang zum Innenraum der Kirche ist zu prüfen.



Ev. Kirche, Friedhofstraße 1

Im Bereich des Umfeldes können neue Sitzgelegenheiten zum Einsatz kommen. Abgebildete Beispiele zeigen Sitzgelegenheiten mit „Mehrwert“. Beispielsweise sind Drehstühle geeignet, die Einblicke in verschiedene Himmelsrichtungen aufzeigen. Sie werden auch gerne von Kindern zum Spielen genutzt. Eine großzügige breite Bankfläche ermöglicht auch das Hinlegen oder Picknicken.



Bsp. Drehstühle



Bsp. Rundbank am Baum



Bsp. Sitzmauer mit Holzauflage



Parkplatz

Neustrukturierung des Parkplatzes gegenüber der Gemeindehalle

Der Parkplatz der Kulturhalle/Gemeindehalle befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite in zentrale Ortslage.

Der Parkplatz könnte neu gegliedert und mit Markierungen versehen werden, sodass mehr Stellplätze entstehen und die Parkfläche besser nutzbar wird. Gleichzeitig könnten Teilbereiche entsiegelt werden.



Blick auf die Wöllsteiner Straße Richtung Feuerwehrhaus mit dem angrenzenden Parkplatz (links).

4.5 Gewässer in der Ortslage: Der Rohrbach und der Dunzelbach

Der Rohrbach fließt nordöstlich der Ortslage Gumbsheims und ist ein Zufluss des Dunzelbachs. Im Flurstück „An der Eiche“ treffen sich die beiden Gewässer.

4.5.1 Bestandsituation des Rohrbachs

Naturnahe Fließgewässer sind selten geworden und so ist auch der Rohrbach vollständig verändert. Er ist – wie viele Bäche und Flüsse – mehr oder weniger stark ausgebaut. Seine Strukturgüte wird im Geoportal Wasser ausschließlich als „vollständig verändert“ eingestuft, während die Gewässergüte in einem Bereich mit mäßiger Belastung liegt.

Der Bach verläuft größtenteils in einem offenen Bachbett.



Übersicht der Gewässerstrukturgüte (Quelle: Geoportal Wasser RLP)

Dunzelbach in den Appelbach. Die Strukturgüte des Dunzelbachs bewegt sich im Wesentlichen zwischen „sehr stark verändert“ und „vollständig verändert“. Die Gewässergüte liegt - ebenso wie beim Rohrbach - im Bereich einer mäßigen Belastung. Der Dunzelbach ist somit mehr oder weniger stark ausgebaut. In einem Abschnitt ist der Bach verrohrt und führt unter der K6 (Wöllsteiner Straße) hindurch. Begradigungen und Betongerinnen machen das Fließgewässer zu einem monotonen Lebensraum. Der Bach verläuft größtenteils in einem zugewachsenen Bachbett und lädt nicht zum Verweilen ein.



Rohrbach am Feldweg nahe der Backhausgasse



Dunzelbach entlang der Wöllsteiner Straße



Dunzelbach hinter dem Gemeinschaftshaus/ Kulturhalle



Überquerung des Dunzelbachs hinter dem Gemeinschaftshaus



Dunzelbach entlang der Wethgasse

4.5.2 Bestandsituation des Dunzelbachs

Der Dunzelbach durchfließt die Ortslage aus südlicher Richtung kommend vorbei an der Kulturhalle und fließt in nördlicher Ortslage in den Rohrbach. In der Gemarkung Wöllstein mündet der



4.5.3 Revitalisierung/Renaturierung des Dunzelbachs/ Rohrbachs

Neben den ökologischen Aspekten wird das gestalterische Potenzial, das von der Lage des Dunzelbachs in der Ortsmitte ausgeht, nicht vollends ausgeschöpft. Der Dunzelbach ist in der Ortsmitte zwar sichtbar, aber nicht zugänglich. Damit ist das Erleben des Wassers aufs „Sehen“ beschränkt.

Zielsetzung:

- Renaturierung des Bachabschnitts innerhalb der Ortslage
- Verbesserung der Strukturgüte und Naturnähe;
- Sicherstellung einer linearen Durchgängigkeit;
- Schaffung von Lebensraum für Fauna und Flora;
- nachhaltige Verbesserung des Ortsbilds, des Wohnumfelds und der Aufenthaltsqualität insgesamt;

Mögliche Maßnahmen:

- natürliche Gestaltung des Bachlaufs: durch einen leicht geschwungenen Verlauf Ausbildung von unterschiedlichen Böschungsbereichen und verschiedenen Zonen;
- Entfernen des bestehenden Ufer- und Sohlverbaus;
- Einbringung von Störelementen (Findlingen und Totholz);
- Mitwirkung der Anwohner bei der Planung, Unterhaltung und Pflege;
- gezielte naturnahe und pflegeextensive Bepflanzung des Bachlaufs, die sich selbst entwickelt;
- Maßnahme als Ausgleich für Bauvorhaben in der Ortsgemeinde.
- Gewässerrandstreifen offenhalten, damit der Bach erlebbarer wird



Beispiele für Bachrenaturierungen in anderen Ortsgemeinden

Die Möglichkeit zur Gewässerrenaturierung sind mit den Wasserbehörden frühzeitig abzustimmen (Förderprogramm Aktion Blau plus).

4.6 Rad-& Wanderwege

4.6.1 Bestandssituation der Rad- und Wanderwege

Gumbsheim ist aktuell nicht in das regionale Wanderwegenetz eingebunden. Es fehlt an ausgeschilderten Verbindungswegen zu ausgewiesenen Wanderwegen in der Umgebung.

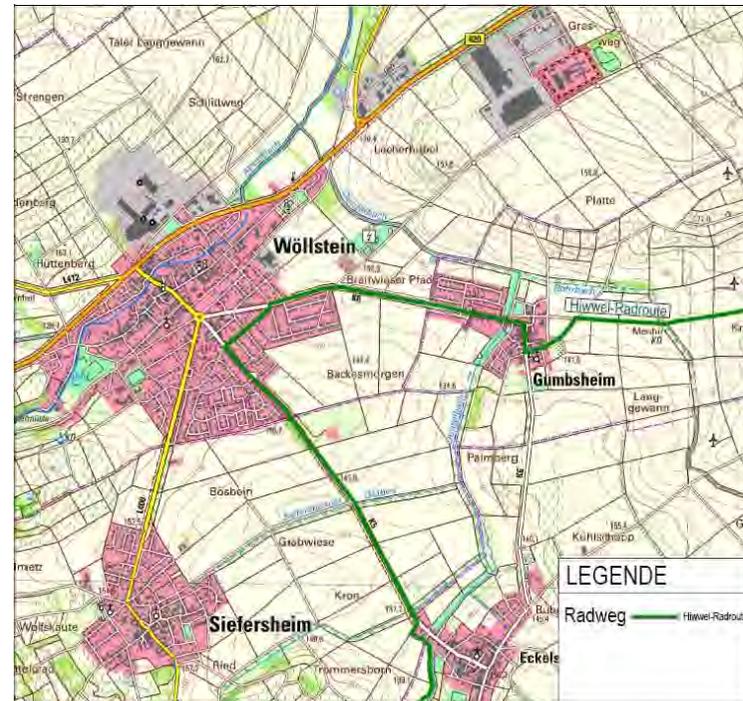
Attraktive Wanderwege in der Nähe von Gumbsheim sind der Rundweg Siefersheim – Wöllstein – Neu-Bamberg als Teil des „Küstenweg Rheinhessen“ und die als Prädikatwanderweg ausgezeichnete Wanderroute „Hiwweltour Heideblick“.



Eine Ergänzung von Verbindungswegen würde diese Wanderwege für die Gumbsheimer Bürger fußläufig zugänglich machen.

Hinsichtlich der Radwegeverbindungen ist Gumbsheim besser an das überörtliche und überregionale Wegenetz angebunden. Durch die Gemeinde verläuft die 164,5 km lange „Hiwwel-Route“ von Bingen nach Worms. Über diese besteht auch ein Zugang zum Seltalradweg von Orbis nach Ingelheim. Außerdem befindet sich in Wöllstein der 42,4 km lange Appelbach-Radweg von Marienthal nach Bad Kreuznach. Über diesen lässt sich auch der Nahe-Radweg, einer der sieben Fernradwege in Rheinland-Pfalz, erreichen, welcher von Bingen über Bad Kreuznach zur Landesgrenze von Rheinland-Pfalz bei Neubrücke verläuft.

In der Dorfmoderation wurde die fehlende Beleuchtung des Radwegs nach Wöllstein thematisiert, zusätzlich wurde auf Unterhalts-Mängel an den Rad- und Wanderwegen hingewiesen.



Übersichtskarte Radwege, ohne Maßstab



Rad- & Fußweg Richtung Wöllstein



4.6.2 Ausweitung der Spazierwege/Stärkung der innerörtlichen Fußwege

Im Rahmen der Dorfmoderation wurden von den Bürgern nachstehende Maßnahmen entwickelt:

Anlage eines Gemarkungsrundwegs

Die Anlage eines Gemarkungsrundweges mit einer Länge von 11 km bis 12 km. Dieser könnte zum Beispiel für regelmäßige Frühshoppen- oder Skatwanderungen etc. genutzt werden.

Jedoch sollte vor einer Wanderwegausweisung der potenzielle Routenverlauf auf Kriterien wie, Zustand der vorhandenen Wege oder eventuell anstehende Lückenschließungen im Wegenetz geprüft werden. Zusätzlich ist es wichtig, geeignete und gut sichtbare Stellen für die Beschilderung zu finden. Um den Rundweg den Bürgerinnen und Bürgern der Ortsgemeinde näher zu bringen, sollte die genaue Wegführung und die entlang des Weges zu findenden Highlights in schriftlicher Form verfasst werden.

Der Bedarf hierfür soll ebenfalls in einer Haushaltsbefragung ermittelt werden.

4.7 Verkehr

Gumbsheim ist über die K 6 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Aufgrund der Lage abseits großer Straßen gibt es im Ort keinen nennenswerten Durchgangsverkehr. Trotzdem wurde in der Dorfmoderation auf ein hohes Verkehrsaufkommen hingewiesen.

4.7.1 Geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen auf der K6



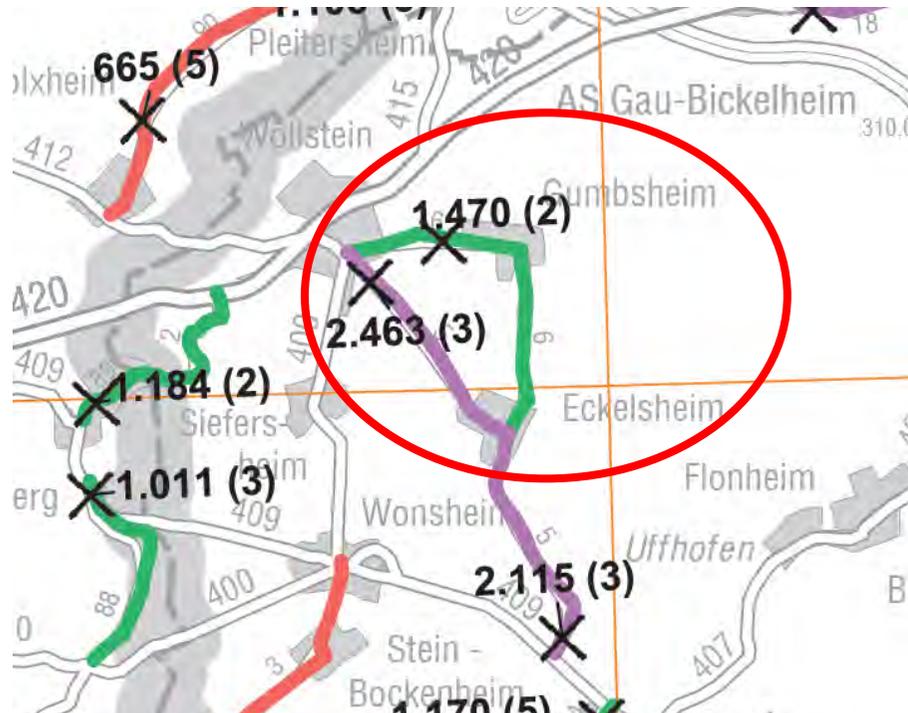
Hauptstraße mit Blick Richtung Wöllsteiner Straße



Hauptstraße 13 & 17 (Engstelle)

Im Bereich des südlichen Ortskerns lässt die Bebauung nur wenig Raum für Straße (K 6) und Gehweg. Der **schmale Straßenraum** geht hier mit schmalen Seitenflächen für Fußgänger und Radfahrer (ausgewiesener Radweg) einher. Durch z.T. nicht angepasste Geschwindigkeiten (Tempo 50) und bei Begegnungsverkehr treten in diesem Abschnitt regelmäßig Gefahrensituationen auf. Zum Teil sind Seitenstraßen (Steingasse, Bachhausgasse, Birkenring) auf Tempo 30 ausgewiesen, um die Geschwindigkeit innerhalb Gumbsheims zu reduzieren und Gefahrenpunkte zu entschärfen.

Um die Engstelle vom Begegnungsverkehr zu entlasten und die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer zu verbessern wurde bereits eine Änderung der Verkehrsführung diskutiert. Einfache Lösungen ohne bauliche Maßnahmen liegen hier jedoch nicht auf der Hand.



Verkehrsmengen auf der K 6 (Hauptstraße/Wöllsteiner Straße) Quelle: Verkehrsstärkenkarte RLP 2015

Der westliche **Ortseingang** (Wöllsteiner Straße, K 6) stellt sich als gestreckte und relativ breite Straße dar. Durch diese Ausgestaltung bietet sich die Straße für eine schnelle Fahrweise auch hinter dem Ortsschild an. Ziel wäre hier eine Reduzierung der gefahrenen Geschwindigkeiten auf das zulässige Maß. Dies könnte z.B. mit einem Fahrbahnverschwenk zur Unterbrechung der Linearität erreicht werden. Maßnahmen der Verkehrsberuhigung müssen in Abstimmung mit dem LBM entwickelt werden.



Westlicher Ortseingang (Wöllsteiner Straße)

4.7.2 Aufwertung der Ortseingänge

Die Ortseingänge von Gumbsheim sind deutlich erkennbar, aber im Sinne einer einladenden Geste ist nur der Ortseingang von Eckelsheim (Hauptstraße) betont. Er wird durch einen Torbogen mit Weinbewuchs gerahmt. Am westlichen Ortseingang (Wöllsteiner Straße) fehlt dagegen eine vergleichbare Gestaltung.

Mögliche Maßnahmen, um diesen Eingang aufzuwerten, wäre die Anpflanzung von kleineren Bäumen oder Sträuchern entlang des Radweges Richtung Wöllstein und die Errichtung eines ähnlichen Torbogens, wie am südlichen Ortseingang.



Westlicher Ortsausgang
Wöllsteiner Straße (K6)



Südlicher Ortsausgang (K6)



Südlicher Ortseingang (K6)



Wöllsteiner Straße mit Blick Richtung Ortsausgang Wöllstein

Leitsysteme. Im Falle einer Erneuerung der Bushaltestelle sollte dies Planungsgegenstand sein.



Bushaltestelle gegenüber der Gemeindehalle

4.7.3 Öffentlicher Verkehr/ Mobilität

Gumbsheim ist durch die Linie 425 der Omnibusverkehr Rhein-Nahe GmbH an den Busverkehr angeschlossen. Die Busse fahren nach Wöllstein und zum Bahnhof nach Alzey.

Insgesamt fahren an Schultagen (Mo.-Fr.) 13 Busse in Gumbsheim ab, von denen sieben auch unter der Woche in den Ferien fahren. Am Wochenende fahren zusätzlich am Samstag sechs und am Sonntag fünf Busse ab. Nach Einschätzung der Bürger im Rahmen der Dorfmoderation (Haushaltsbefragung) ist dieses ÖPNV-Angebot unzureichend, um eine attraktive Alternative zum motorisierten Individualverkehr darzustellen.

Weiterhin wurde eine Verbesserung des Bürgerbusses mit einer anderen Route angeregt. Zusätzlich müsste dieses Angebot stärker beworben werden, denn laut Haushaltsbefragung kennen viele Bürgerinnen und Bürger den Bus nicht.

Zusätzlich besteht die Überlegung von organisierten Fahrten zu kulturellen Angeboten. Dies gibt es zum Teil schon in der Gemeinde, jedoch nur für Personen über 60 Jahre.

Die Bushaltestellen sind nicht barrierefrei. Es fehlen geeignete Buskantensteine zum erleichterten Einstieg in den Bus, sowie taktile



Beispiele barrierearmer bzw. barrierefreier Bushaltestellen

Besonders im Hinblick auf den demographischen Wandel und die damit einhergehende älter werdende Bevölkerung ist eine gute öffentliche Infrastruktur sehr wichtig. Viele ältere Menschen sind im Alter nicht mehr mobil und können oder wollen nicht mehr mit dem eigenen Auto fahren. Die öffentlichen Verkehrsmittel dienen



zur Aufrechterhaltung der Selbständigkeit und geben ein Stück Freiheit.

Unter diesem Aspekt ist auch die Barrierefreiheit einzustufen. Viele Seniorinnen und Senioren sind mit Gehhilfen unterwegs, wodurch die Einstiege angepasst werden müssen. Auch für Eltern mit Kinderwägen erleichtern Buskantensteine den Einstieg.

Angesichts des drängenden Klimawandels und der Reduzierung von CO₂-Emissionen ist die Stärkung öffentlicher Verkehrsmittel ebenso wichtig wie die Organisation von Mitfahrgelegenheiten und ein dringendes Anliegen.

Gleichzeitig ist im ländlichen Bereich eine gewisse Mobilitätsfreiheit weiterhin wichtig. Die selbständige Fortbewegung zum nächsten Supermarkt, Kino, Bäcker etc. tragen zur Unabhängigkeit und Zufriedenheit der Bewohner bei.

Trotzdem kann die Gemeinde kann den Mobilitätswandel durch – ggfs. auch bauliche - Maßnahmen und Angebote positiv begleiten wie z.B. die Stärkung des ÖPNVs durch barrierefreie Einstiege, die Einrichtung von Mitfahrerbanken, die Organisation von Mitfahrgelegenheiten, die Anschaffung eines „Dorf-Teil-Autos“, die Schaffung von Alltagsradwegen etc.

4.8 Digitalisierung

4.8.1 Ausbau der digitalen Infrastruktur

Eine zeitgemäße Mobilfunkverbindung ist nicht in allen Teilen der Gemeinde gegeben. Besonders vor der Gemeindehalle und dem Brunnenplatz sind Funklöcher bzw. stark reduzierte Datenraten zu verzeichnen. Hier müsste das Mobilfunknetz ausgebaut werden.

Theoretisch sind in der Gemeinde 90 % der Haushalte mit mindestens 50 Mbit/s versorgt. Die tatsächlichen Übertragungsraten weichen jedoch oftmals von den theoretischen Werten erheblich ab. Die Umstellung von Kupfer auf Glasfaser steht

in weiten Teilen des Dorfes noch aus.

Um weiße Flecken innerhalb der Gemeinde zu beheben, soll an der Gemeindehalle ein Access-point geschaffen und Freifunk aufgebaut werden. Ziel ist es, eine flächendeckende Abdeckung innerhalb des Dorfes zu erreichen, sodass überall für jeden, der es nutzen möchte, freies WLAN zur Verfügung steht. Hierzu muss eine Abstimmung mit den Bürgerinnen und Bürgern erfolgen, da diese Teile ihrer (privaten) Internetbandbreite freigegeben müssten, obwohl in machen Haushalten generell schon eine geringe Internetgeschwindigkeit besteht.

4.9 Erneuerbare Energie und Klimaschutz

Klimawandel bzw. der Schutz des Klimas wird immer mehr eine unverzichtbare Thematik. Für eine zukunftsfähige und nachhaltige Entwicklung der Ortsgemeinde ist es daher wichtig, die Aspekte erneuerbare Energien und Klimaschutz anzusprechen und passende Maßnahmen zu entwickeln.

Besonders in ländlichen Regionen in denen vielerorts nicht auf ein Auto verzichtet werden kann müssen Alternativen entwickelt werden, um dennoch einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

4.9.1 Klimaschutzpaten

Für die aktive Umsetzung von Maßnahmen für den Klimaschutz wird in Gumbsheim ein Helferstamm als Klimaschutzpaten aufgebaut. Dieses Projekt läuft bereits. Zusätzlich werden immer wieder neue ökologische Maßnahmen entwickelt.

Ziel es langfristig mehrere Bürgerinnen und Bürger für das Thema zu sensibilisieren, um ein Umdenken zu erzielen sowie Gumbsheim zu einer zukunftsfähigen Gemeinde zu entwickeln. Die Ortsgemeinde wurde in das Projekt Klick-Aktiv der Energieagentur Rheinland-Pfalz aufgenommen.



5. Maßnahmenübersicht

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die in den nächsten Jahren im Rahmen der Dorferneuerung abzuwickelnden Maßnahmen. Es ist anzumerken, dass im Verlauf der Jahre eine Veränderung hinsichtlich der Priorität und konkreten Ausgestaltung der Maßnahmen erfolgen kann. Bei den angegebenen Kosten handelt es sich um grobe Schätzkosten inkl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer für die jeweilige Gesamtmaßnahme. Mögliche Eigenleistungen sowie die Höhe der möglichen Zuschüsse können bislang noch nicht berücksichtigt werden. Die Umsetzung bzw. Finanzierung kann im Rahmen des Dorferneuerungskonzeptes nicht abschließend geklärt werden. Im Zuge der Realisierung der einzelnen Maßnahmen ist davon auszugehen, dass sowohl die notwendigen Haushaltsmittel als auch die Abstimmung mit den Fachbehörden zur Verfügung stehen bzw. erfolgt.

Zeithorizont

- ab sofort = ohne Vorlauf zeitnah umzusetzen bzw. zu beginnen
- kurzfristig = Beginn unmittelbar nach Beschluss und Genehmigung des vorliegenden Konzeptes
- mittelfristig = Beginn innerhalb der nächsten 5 Jahre
- langfristig = länger als 5 Jahre

Nr.	Maßnahme	Kosten in EUR (brutto)	Priorität/ Zeit-Horizont	Trägerschaft (Förderung/ Finanzierung)	Wege zur Verwirklichung / notwendige Instrumente	Finanzierung
1. Funktionsverbesserung Gemeinbedarfseinrichtungen						
1.1	Sanierung Bestand oder Neubau Gemeindehalle					
1.2	Alternative Wohnformen in Gumbsheim	Baukosten je nach Umfang, „Anentwicklung/ Machbarkeit“ und Bürgerbeteiligung: ca. 10-15 TEUR	Umsetzung langfristig kurzfristig	Ortsgemeinde, interessierte BürgerInnen pot. Bewohner, ggfs. Pflegedienst	bei Bedarf externe Moderation Begleitung: LZG	
1.3	Anschaffung eines mobilen Thekenwagens, der an unterschiedlichen Orten und zu unterschiedlichen Zeiten genutzt werden kann.		mittelfristig	Ortsgemeinde / Vereine (LEADER)	A	
1.4	Barrierefreie Gestaltung der Bushaltestelle		mittelfristig			
1.5	Mobiler Backshop					
2. Sozio-kulturelle Dorfentwicklung						



Nr.	Maßnahme	Kosten in EUR (brutto)	Priorität/ Zeit-Horizont	Trägerschaft (Förderung/ Finanzierung)	Wege zur Verwirklichung / notwendige Instrumente	Finanzierung
2.1	Generationenverbindende Angebote, Freizeit, Kultur (Spieleabende, Repaircafé, Krabbeltreff, Frühschoppen, Dorfcafé, Mittagstisch, Aufbau eines eigenen öffentlichen Kulturprogramms, Angebot weiterer Sportangebote, Sommeraktionstag am Dunzelbach, ...) siehe Dorfmoderation	in geringem Umfang	kurzfristig	Dorfgemeinschaft, Ortsgemeinde, TT-Verein	A, Satzungsänderung der TTC erforderlich	
2.2	Jugendraum Gumbsheim: Öffentlichkeitsarbeit, um mehr Jugendliche anzusprechen Einrichtung WLAN	In geringem Umfang	ab sofort	Ortsgemeinde, Jugendliche, interessierte Eltern	Koordination/Abstimmung	
2.3	Aufklärung und Beratung zu den Themen Patientenverfügung, Vollmacht und Erbrecht					
2.4	Gesundheitsförderung und Gesundheitsvorsorge: Informationsveranstaltungen zu den Themen Bewegungsförderung, Fitbleiben im Alter, Ernährung, Umgang mit Stress sowie körperliche und seelische Stärkung				Unterstützung: LZG	
2.5	Energie: Informationsveranstaltung zu den Themen Energieeinsparung und Haustechnik sowie zur Bürgerenergiegenossenschaft					
3. Innenentwicklung/Stärkung der dörflichen Baukultur						
3.1	Modernisierung und Instandsetzung von ortsbildprägenden Gebäuden. Verschiedene Maßnahmen an privaten Gebäuden und Freiflächen (Modernisierung und Instandsetzung sowie Gestaltung unter dorfkologischen Gesichtspunkten) zum Erhalt der charakteristischen Bausubstanz und des Ortsbildes.	je nach Umfang		Ortsgemeinde/privat (VV-Dorf 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6, 2.1.7, 2.1.8, 2.1.9)	P, (gem. VV-Dorf), Abstimmung De-Beauftragter des Kreises, A	
3.2	Ergänzende Begrünung von öffentlichen und privaten Freiflächen (Baumpflanzungen, Fassadenbegrünung, Entsiegelung, usw.),	je nach Umfang		Ortsgemeinde, Privat (VV-Dorf 2.1.10, 2.1.12, 2.1.13)	P, Abstimmung DE-Beauftragter Kreis, A	
3.3	Schaffung von adäquatem Wohnraum				Bebauungsplan	
3.4	Schaffung von neuen Bauflächen durch Ausweisung eines Baugebietes		mittelfristig			
4. Ökologische Maßnahmen, Freiflächen- und Platzgestaltung						



Nr.	Maßnahme	Kosten in EUR (brutto)	Priorität/ Zeit-Horizont	Trägerschaft (Förderung/ Finanzierung)	Wege zur Verwirklichung / notwendige Instrumente	Finanzierung
4.1	Erstellung und Umsetzung eines ökologischen Entwicklungskonzepts für die Gemarkung Gumbsheim (Biodiversitätskonzept)		mittelfristig	Ortsgemeinde (VV-Dorf 2.1.4, 2.1.13, 2.1.17, AktionBlau +, Aktion Grün, KLiCk-Aktiv, ...)	P, ZA (gemäß VV-Dorf), A	
4.2	Aufwertung des Menhir Platzes – Orientierung am ökologischen Konzept (siehe 4.1)		mittelfristig/ langfristig	Ortsgemeinde (VV-Dorf 2.1.10, 2.1.12) ...	P, ZA (gemäß VV-Dorf), A	
4.3	Umfeldgestaltung der Kirche Schaffung eines barrierefreien Zugangs und Anlage von Sitzgelegenheiten im Umfeld	je nach Umfang		Ortsgemeinde/Kirche	P, ZA (gemäß VV-Dorf), A	
4.4	Anlage eines Aufenthaltspunktes am Dunzelbach nahe des Gemeindehauses			Ortsgemeinde, Verbandsgemeinde	P, ZA (ggfs. Aktion Blau +)	
4.5	Ergänzende Gestaltung des Freizeitgeländes/Bolzplatz			Ortsgemeinde/ Spenden	Mitmach-Aktion/ Ehrenamt	
4.6	Erweiterung des Angebots von Bestattungsformen auf dem Friedhof		mittelfristig			
4.7	Klimaschutzpaten		ab sofort/mittelfristig	Klick-Aktiv		
4.8	Gestaltung privater Gärten (Erstellung einer Handreichung)		kurzfristig			
4.9	Gestaltung der Ortsränder					
5. Naherholung/Rad- und Wanderwege						
5.1	Anlegen eines Rundwanderweges (ggfs. im Kontext des ökologischen Gesamtkonzepts (siehe 4.1) Anbindung an das überörtliche Wanderwegenetz		langfristig	Ortsgemeinde	A, ggfs. Abstimmung mit benachbarten Gemeinden	
5.2	Pflege und Instandsetzung der Fuß- und Radwege	Je nach Umfang		Ortsgemeinde VV-Dorf 2.1.14	Je nach Umfang	
5.3	Entwicklung neuer touristischer Angebote					
6. Verkehr						



Nr.	Maßnahme	Kosten in EUR (brutto)	Priorität/ Zeit-Horizont	Trägerschaft (Förderung/ Finanzierung)	Wege zur Verwirklichung / notwendige Instrumente	Finanzierung
6.1	geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen K 6 im Ortskern, ggfs. Änderung der Vorfahrtsregelung, Verkehrsführung	Je nach Umfang		Ortsgemeinde, LBM (LVFGKom, KAG)	P, ZA, A	
6.2	Mobilität/ÖPNV/Bürgerbus: Verbesserung des VG-Busses Organisation von Fahrten zu kulturellen Angeboten	in geringem Umfang, da keine Anschaffung	ab sofort	Ortsgemeinde, interessierte BürgerInnen	A, ggfs. Abstimmung mit benachbarten Gemeinden	
6.3	Ortseingangsgestaltung Richtung Wöllstein	Je nach Umfang		Ortsgemeinde/Bahn	Abstimmung Bahn	
6.4	Strukturierung des Parkens auf der Freifläche gegenüber Gemeindehalle					
6.5	Beleuchtung Radweg nach Wöllstein		langfristig	Ortsgemeinde, Verbandsgemeinde Wöllstein und EWR		
7. Digitalisierung						
7.1	Schaffung eines Access-Points an der Gemeindehalle		ab sofort			
7.2	Aufbau von Freifunk					
7.3	Ausbau von schnellerem Internet					
7.4	Ausbau der Mobilfunkversorgung					

Abkürzungen:

- VV-Dorf (2.1.3) = Verwaltungsvorschrift Dorf (Förderziffer)
- IMS = Investitions- und Maßnahmenswerpunkt der Dorferneuerung
- LVFGKom = Landesverkehrsfinanzierungsgesetz – kommunale Gebietskörperschaften
- KAG = Kommunales Abgaben Gesetz
- LBM = Landesbetrieb Mobilität
- ZA: Zuschussantrag
- P: Planung (i.d.R. incl. vorheriger Vermessung)
- A: Ausführung
- O: besondere Organisationsmaßnahmen erforderlich (bzgl. Trägerschaft, Organisationsform, etc.)



6. **Ausblick - Realisierung des Dorferneuerungskonzeptes**

Mit dem vorliegenden Dorferneuerungskonzept haben Bürger, Gemeinderat und Verwaltung ein Instrument an der Hand, die derzeitige Situation in Gumbsheim weiter zu verbessern. Die Anerkennung als Dorferneuerungsgemeinde eröffnet sowohl der Gemeinde als auch ihren Bürgerinnen und Bürgern den Zugang zum Förderprogramm „Dorferneuerung Rheinland-Pfalz“ mit geeigneten Instrumenten zur Innenentwicklung und zum Erhalt des Ortskerns. Die Bewahrung und zeitgemäße Entwicklung des historischen Ortskerns unter Beachtung der ortstypischen Gebäudekubaturen, Bauweisen und Baustoffe sind für die Identität Gumbsheims von herausragender Bedeutung.

Ein wichtiger Schwerpunkt der Dorferneuerung in den nächsten Jahren muss in der Stärkung der weichen Standortfaktoren (Austausch, Miteinander der Generationen, Verbesserung des Freizeitangebots) und der Begleitung des demografischen Wandels liegen. Dazu sind auch geeignete Räume zu schaffen.

Ein weiterer Fokus muss auf der Reduzierung von CO₂-Emissionen, dem Einsatz Erneuerbarer Energie und der Begleitung des Klimawandels liegen.

Bei allen weiteren Planungen sollten die Ergebnisse der Dorfmoderation Berücksichtigung finden und die dort angestoßenen Prozesse der Beteiligung auch in der Umsetzung weitergeführt werden.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Sarah Densing
B.Sc. BioGeoWissenschaften

i.A. Thomas Zellmer/mh
Dipl.-Geograf

Boppard-Buchholz, Oktober 2020