



GEMEINDE BRÜHL

GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT

Stand | März 2016

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Brühl



ANSPRECHPARTNER

Holger Koger

Gemeindeverwaltung Brühl - Ortsbauamt

T. 06202 – 2003 – 81

F. 06202 – 2003 – 87

holger.koger@bruehl-baden.de

AUSFÜHRUNG

GERHARDT.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstrasse 13

76135 Karlsruhe

T. 0721 – 83103 0

F. 0721 – 8534 10

mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Dipl.-Ing. Werner Gerhardt

Dipl.-Ing. Stefanie Ganter

B.Sc. Lisa Hörhold

Karlsruhe, März 2016

Aufbau des Gemeindeentwicklungskonzepts

VORWORT	4
1.0 AUFGABENSTELLUNG	5
2. GRUNDLAGEN	6
3.0 BESTANDSAUFNAHME	24
4.0 BETEILIGUNG	30
5.0 SWOT-ANALYSE	32
6.0 ZIELE UND MAßNAHMEN	46
7.0 STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT	52
8.0 SCHWERPUNKTBEREICHE DER STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNG	53
9.0 WEITERES VORGEHEN GEBRAUCHSANLEITUNG	60

Anhang

Protokolle Bürgerspaziergang

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Interessensgruppen

Plansatz Analyse und Entwicklungskonzept

VORWORT

Für die Gemeinde Brühl mit den Ortsteilen Brühl und Rohrhof hat die Gemeindeentwicklung eine hohe Priorität und sieht hierin eine wichtige Aufgabe für die Zukunft. Mit Hilfe des Landessanierungsprogramms wurden in den letzten Jahren öffentliche und private Baumaßnahmen in beiden Ortsteilen in Angriff genommen, die zur Verbesserung des Ortsbildes, der Wohnsituation und der Infrastruktur beigetragen haben. Für eine gesteuerte und zukunftsorientierte Planung hat die Gemeinde ein Gemeindeentwicklungskonzept erarbeiten lassen, welches die Schwerpunkte einer zukünftigen Entwicklung aufzeigt und an dem sich kommende Planungen ausrichten können.

Der Auftrag für die Aufstellung eines Gemeindeentwicklungskonzepts für die Gesamtgemeinde Brühl wurde Ende 2014 an das Büro Gerhardt.stadtplaner.architekten aus Karlsruhe vergeben.

Die Umsetzung des Konzepts erfolgte in mehreren Stufen: Nach Bestandsanalysen zu verschiedenen Themenfeldern erfolgte in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und den Bürgern ein Herausarbeiten von Stärken, Schwächen und Missständen in der Gesamtgemeinde. Daraus abgeleitet wurden Entwicklungsschwerpunkte und Maßnahmenkonzepte für eine zukünftige Entwicklung.

Im Frühjahr dieses Jahres wurde die Gemeinde mit dem Untersuchungsgebiet Hauptstraße II in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen und die anschließende Sanierungsdurchführung wurden und werden an den Zielen des Gemeindeentwicklungskonzepts ausgerichtet.

Der vorliegende Bericht versteht sich als ein ausführlicher Zwischenbericht, der als vorläufiges Konzept in möglichst regelmäßigen Abständen beziehungsweise bei Bedarf zu aktualisieren und fortzuschreiben ist. Bei dem erarbeiteten Entwicklungskonzept handelt es sich um einen städtebaulichen Rahmenplan mit integriertem Handlungskonzept.



1.0 AUFGABENSTELLUNG

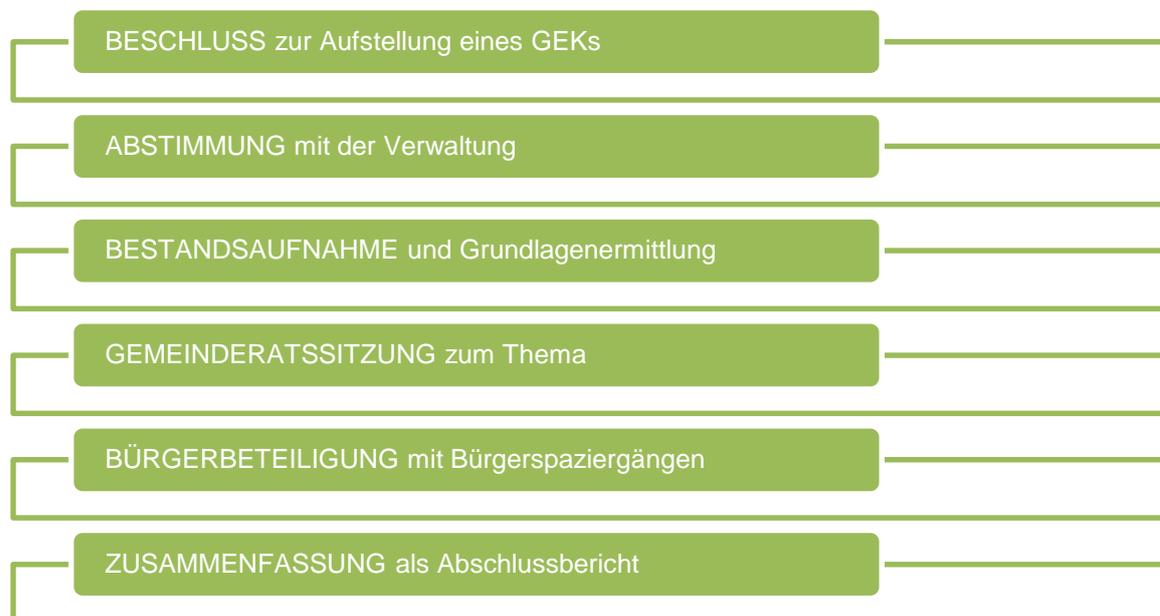
1.1 WAS IST EIN GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT?

Die erfolgreiche Steuerung der kommunalen Entwicklung ist ein **permanenter Entscheidungsprozess**, der auf Grundlage **aktueller Bestands- und Analysedaten** eine in der Öffentlichkeit akzeptierte, integrierte Gemeindeentwicklungskonzeption (GEK) verfolgt.

Die Erarbeitung einer solchen Konzeption beginnt nicht „bei Null“. Die meisten Kommunen verfügen über Flächennutzungs- und Landschaftspläne sowie oft über eine ganze Anzahl weiterer **Planungsgrundlagen** (Klimaschutz, Biotopvernetzung, Stadtsanierung, Einzelhandel, Tourismus, Steuerung von Vergnügungsstätten etc.), die in Bezug zu setzen und zu einer Gesamtkonzeption zusammenzuführen sind. Über die Gesamtschau entstehen Ansätze zu **zukunftsfähigen Entwicklungsszenarien**, die bei Bedarf durch vertiefende Untersuchungen und Planungen zu konkretisieren sind.

Eine Gemeindeentwicklungskonzeption ist eine **interdisziplinäre Gemeinschaftsaufgabe verwaltungsexterner und -interner Akteure** und entsteht unter **Beteiligung der Öffentlichkeit**. Die Konzeption dient als **langfristiger Orientierungsrahmen**, ist auf **kontinuierliche Fortschreibung** angelegt und passt sich damit neuen Herausforderungen an. Den Kern einer Gemeindeentwicklungskonzeption stellen die Projekte und Maßnahmen zur kommunalen Entwicklung dar. Das **integrierte Konzept wird als vorläufiges, programmatisches Leitbild** verabschiedet. In regelmäßigen Zeitabständen erfolgen Überprüfung (Evaluierung/ Monitoring) und gegebenenfalls Nachjustierung. Die Gemeindeentwicklungskonzeption ist ein kontinuierlicher Prozess, der sich über eine Reihe von Jahren hinweg einem Zukunftsbild nähert. Im Vordergrund dieses Prozesses steht die Verknüpfung unterschiedlicher stadtentwicklungsrelevanter Kriterien.

1.2 ABLAUF DES GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPTS



2. GRUNDLAGEN

2.1 LAGE IM RAUM

Die ungefähr 1019 ha große Gemeindefläche von Brühl liegt im Städtedreieck Mannheim-Heidelberg-Speyer, 102 m über NN und gehört zum Rhein-Neckar-Kreis. Sie befindet sich im Regierungsbezirk Karlsruhe. Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Rohrhof und Brühl. Rohrhof liegt mit ca. 219 ha im nördlichen Teil der Gemeinde, wobei Brühl im Süden ca. 400 ha umfasst. Zudem gibt es einen großer Teil (400ha) der Gesamtgemeindefläche, der sich auf der linksrheinischen Kollerinsel befindet.

Die Gemeindegrenzen schließen im Norden unmittelbar an Mannheim an. Im Osten grenzt sich Brühl durch die A6 von dem benachbarten Schwetzingen ab. Im Süden befindet sich die Gemeinde Ketsch mit 16,5 km² Fläche. Eine Besonderheit Brühls befindet sich wie schon erwähnt im Westen. Hier erstreckt sich die Gemarkung Brühls über den Rhein hinweg und schließt die sogenannte Kollerinsel mit ein. Dahinter schließen die rheinland-pfälzischen Orte Altrip, Waldsee und Otterstadt an. Brühl liegt also unmittelbar am Rhein und umfasst neben den vom Rhein abzweigenden Nebenflüssen auch die drei identisch benannten „Anglerseen“. Diese sind lediglich durch ihre Zugehörigkeit zu einem Verein zu unterscheiden (Anglersee ASV Neckarau / Anglersee Pacht- und Hegegemeinschaft Brühl – Plankstadt / Anglersee ASV Rohrhof).

Außer dem direkten Anschluss an Mannheim im Norden befinden sich im Umfeld Brühls primär Acker- und Freiflächen. Etwa 700 ha der Gemeindefläche sind als Natur-, Landschafts- oder FFH-Schutzgebiet ausgewiesen.

2.2 GESCHICHTE

Brühl wurde erstmals 1157 in einer Urkunde des Bischofs Gunther von Speier als „Bruowele“ (am Wasser gelegenes Wald- und Wiesenstück) erwähnt.

Der Name Brühl ist keltischen Ursprungs, sodass von einer langen Geschichte Brühls ausgegangen werden kann. Möglich ist es, dass das Urdorf untergegangen und von den Bewohnern verlassen worden ist. Auf der Suche nach einer neuen Heimat haben sie sich dann womöglich im Ried, nördlich gelegen, niedergelassen und so Rohrheim oder auch Rorheim genannt, gegründet. Die erste Erwähnung dieses, nun Rohrhof genannten Ortsteils, findet sich schon 976 in einer Schenkungsurkunde des Kaisers Otto II. an den Bischof von Worms. Brühl blieb also zunächst im Besitz des Bistums Speyer. Um 1405 gibt es eine Urkunde des Grafen Heinrich von Handschuhsheim, woraus hervorgeht, dass er Rechte über Brühl zugesichert bekommen hat. Daraus entwickelte sich zwischen dem Bischof von Speyer und dem Pfalzgrafen ein Kampf um den Besitz von Brühl. Erst 1709 verzichtete der Bischof von Speyer auf seine Brühler Rechte. Seit 1878 bilden Rohrhof und Brühl eine Gemeinde.

WAPPEN



Das Hufeisen auf dem Wappen von Brühl kann erstmals auf einem Bildstock von 1496 nachgewiesen werden. Es wurde 1911 vom badischen Generallandesarchiv offiziell genehmigt. Die Farben sind zurückzuführen auf die Herrscher der Kurpfalz, die Wittelsbacher.



Luftbild Untersuchungsgebiet Brühl im Jubiläumsjahr 1957 – 800 Jahre Brühl - Quelle: Oliver de Andrade.

2.3 SIEDLUNGS- UND GEBÄUDESTRUKTUR

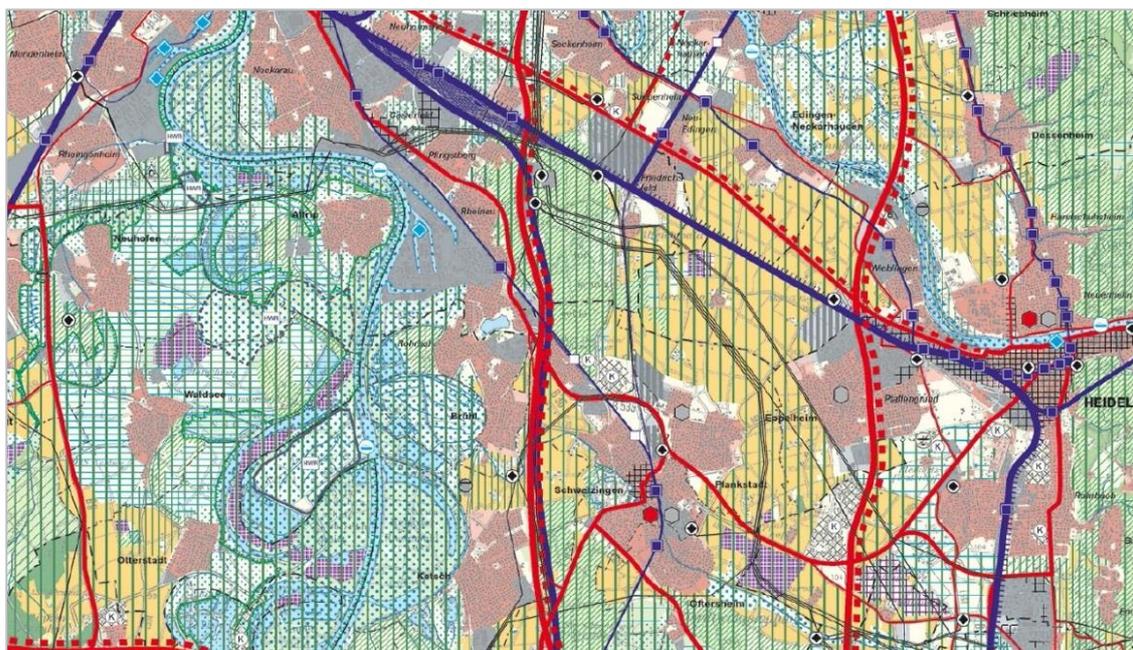
Bis zur Eingemeindung Rohrhofs im Jahr 1878 gab es zwei eigenständige Siedlungsbereiche. Rohrhof besaß damals eine beachtlich große Gemarkungsfläche, die jedoch durch eine zwischenzeitlich stattfindende Einverleibung von Mannheim und einer anschließenden Teilrückgabe an Brühl deutlich geringer ausgefallen ist, als sie einmal vorhanden war. Durch die Eingemeindung Rohrhofs sind nach und nach die Grenzen der beiden eigenständigen Gemeinden miteinander verschmolzen. Die beiden Ortskerne sind jedoch immer noch in Ihrer Struktur im Ortsgrundriss erkennbar. Dazwischen liegen neuere Wohngebiete und öffentliche Einrichtungen, so dass es einen fließenden Übergang vom einen in den anderen Ortsteil gibt.

2.4 ÜBERGEORDNETE PLANUNG

REGIONALPLAN RHEIN-NECKAR

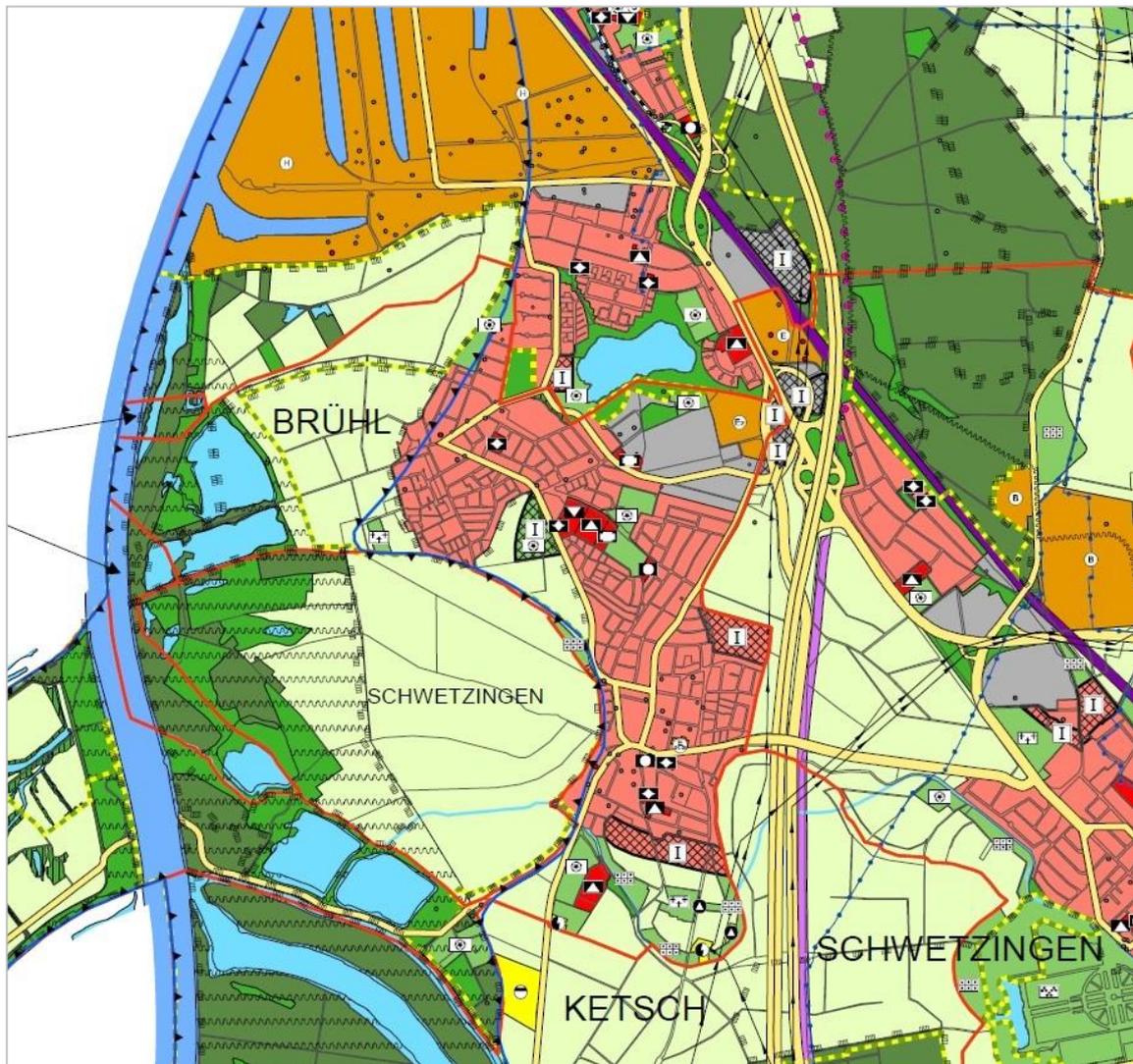
Die Gemeinde Brühl gehört zur Rhein-Neckar-Region. Sie liegt in der Randzone um den Verdichtungsraum von Mannheim. Der Ort liegt neben der großräumigen Entwicklungsachse (Frankfurt a.M./Darmstadt) – Bürstadt – Lampertheim – Mannheim – Schwetzingen – (Karlsruhe) und ist nicht mehr eingetragen als Vorranggebiet für Rohstoffabbau, da die Rohstoffvorkommen für diesen Bereich bereits ausgeschöpft sind.

Im Regionalplan Rhein-Neckar ist der Bereich der Kollerinsel als Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz, Regionaler Grünzug, Vorrang für die Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege eingetragen. Zudem ist dieser Bereich mit einer besonderen Bedeutung für die Naherholung gekennzeichnet.



Regionalplan – Quelle: Metropolregion Rhein-Neckar

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2015/2020



Quelle: Nachbarschaftband Heidelberg-Mannheim

Die vorausgehende Abbildung gibt einen Überblick über den Flächennutzungsplan der Gemeinde. Die naturnahen Flächen nehmen den größten Anteil an Flächen ein.



Eigene Darstellung - Quelle: Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

Eine Entwicklungsfläche „Wohnen“, der sogenannte „Bäumelweg“ befindet sich gerade in der Umsetzung. Eine zusätzliche Erweiterungsfläche für „Wohnen“ im Süden Brühls ist im FNP hinterlegt. Die am westlichen Rand vorhandene, geplante Sport- und Freizeitfläche wird zurückgenommen. Dafür entsteht im Süden von Brühl eine neue Sportfläche, der „Sportpark Süd“. Im Nordosten von Brühl finden sich Gewerbeflächen mit Erweiterungspotenzial.

Die Gemarkung ist im Westen von einem Natur- / und Landschaftsschutz und einem FFH-Gebiet umgeben.

Im Norden schließen Wohnbauflächen von Mannheim nahtlos an, im Osten begrenzen Verkehrsräume die Gemarkung.

Eigene Darstellung - Quelle: Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

2.5 BEVÖLKERUNGS- UND SOZIALSTRUKTUR

Die Daten zur Bevölkerungsentwicklung und zur Bevölkerungsprognose sind eine der Grundlagen für die Abschätzung des künftigen Entwicklungs- bzw. Bauflächenbedarfs unter Wertung des innerörtlich ermittelten Potenzials. Betrachtet werden hier die Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

Der Zensus 2011 hat regional zum Teil deutliche Korrekturen der Einwohnerzahlen gebracht. Darüber hinaus hat sich sowohl die Zuwanderung nach Baden-Württemberg als auch das Wanderungsverhalten innerhalb des Landes in den letzten Jahren stark verändert. Die neue, seit Mitte 2014 veröffentlichte, regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg auf Basis der Fortschreibungsergebnisse zum Jahresende 2012 berücksichtigt neue Entwicklungen und liefert somit eine Basis für die regionale Planung. Einschränkend ist darauf hinzuweisen, dass die Prognosen die Entwicklung der letzten fünf Jahre fortschreibt. Neuentwicklungen blieben dabei unberücksichtigt. So sind die seit 2014 erst „wirksamen“ Neubaugebiete sowie der Flüchtlingszufluss nicht berücksichtigt.

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE MIT WANDERUNGEN

Jahr	Insgesamt	Unter 20	20-40	40-60	60-85	Über 85
2012	13.822	2.238	2.921	4.359	3.902	402
2015	14.006	2.283	3.043	4.221	4.022	437
2020	14.131	2.306	3.087	4.008	4.241	489
2025	14.060	2.349	2.982	3.714	4.388	627
2030	13.957	2.385	2.871	3.489	4.556	656

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Betrachtet man die Bevölkerungsprognose Brühls mit Wanderungen, so ist mit einer Zunahme der Bevölkerung von circa 1% zu rechnen. Der Anteil der 60-jährigen und älter nimmt hierbei gemäß des demographischen Wandels kontinuierlich zu.

Der Anteil der unter 20-jährigen wird ungefähr um 7% steigen auf 2.385 Personen im Jahr 2030. Die Gruppe der 20-40-jährigen wird um ungefähr 2%, sowie die der 40-60-jährigen um 20% sinken. Der Anteil der 60-85-jährigen wird bis 2030 um etwa 17% und der Anteil der über 85-jährigen um 63% steigen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die voraussichtliche Bevölkerungszusammensetzung im Jahr 2030, eingeteilt in Altersgruppe und unter Berücksichtigung von Wanderungen.

VORAUSSICHTLICHE BEVÖLKERUNGSZUSAMMENSETZUNG

Stand 2030	Unter 20	20-40	40-60	60-85	Über 85
Gemeinde Brühl	17%	20%	25%	33%	5%
Rhein-Neckar-Kreis	18%	22%	26%	30%	4%
Region Rhein-Neckar	17%	25%	26%	28%	4%
Land Baden-Württemberg	18%	23%	26%	29%	4%

Quelle: Daten der Gemeinde

Wie in der vorangegangenen Tabelle gut zu erkennen ist, unterscheidet sich die Bevölkerungszusammensetzung der Gemeinde Brühl auch in der Prognose nur geringfügig von den gewählten Vergleichsräumen. Generell vollzieht sich bei allen betrachteten Räumen ein Wandel hin zu einer immer älter werdenden Gesellschaft. Mit diesem Wandel gehen verschiedene Entwicklungen und veränderte Ansprüche einher, auf die es zu reagieren gilt.

WOHNGEBÄUDE, WOHNUNGEN, RÄUME UND BELEGUNGSDICHTE

Jahr	Anzahl Wohngebäude	Anzahl Wohnungen	Belegungsdichte Personen/ Haushalt
2001	2.886	6.692	2,1
2004	2.925	6.778	2,1
2007	2.980	6.853	2,1
2010	3.011	6.851	2,1
2013	3.024	6.879	2,0

Quelle: Daten der Gemeinde

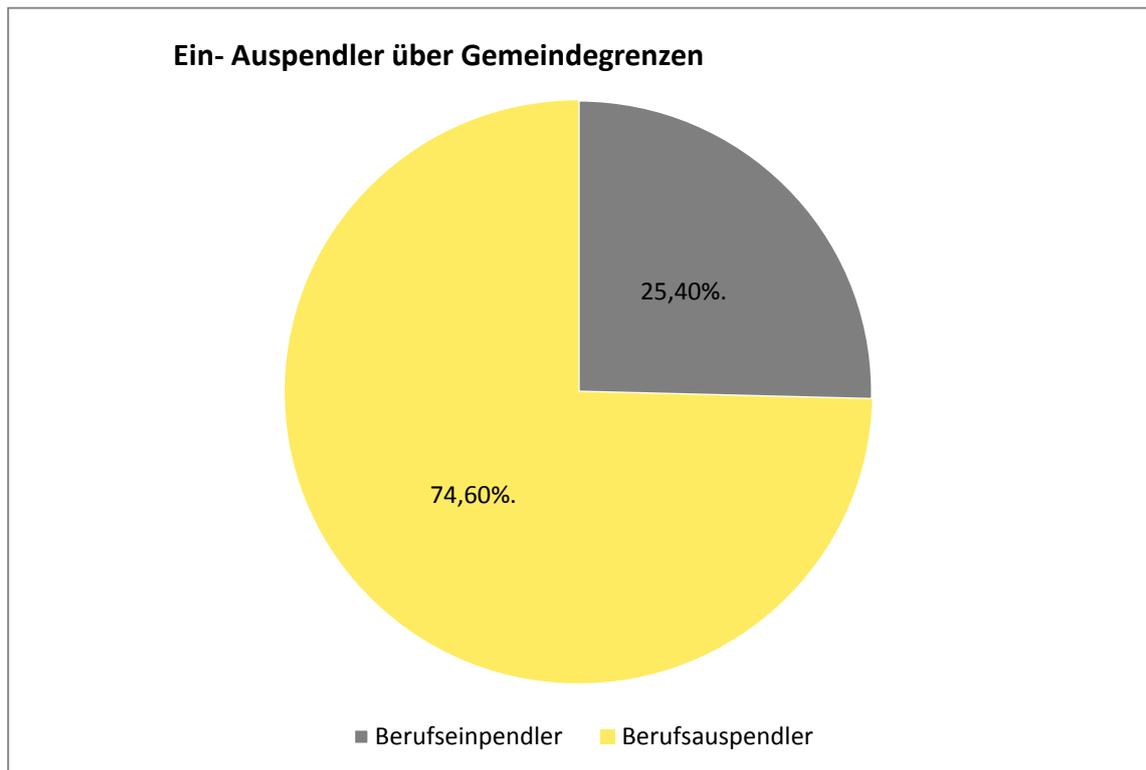
Die Anzahl der Wohngebäude sowie die vorhandenen Wohnungen sind zugunsten der steigenden Bevölkerungsentwicklung ebenfalls leicht angestiegen. Entgegen diesem Anstieg ist die Belegungsdichte jedoch von 2,1 auf 2,0 Personen pro Haushalt gesunken. Dies entspricht dem allgemeinen Trend zu mehr Wohnfläche pro Person und kleineren Haushaltsgrößen (Singlehaushalte).

2.6 WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG

Die bisherige Wirtschaftsentwicklung und die Voraussrechnungen geben einen Aufschluss darüber, wie sich die gesamte Gemeinde mit all ihren Facetten (Wirtschaftlichkeit der Betriebe, Bevölkerungsentwicklung, Siedlungsflächenentwicklung...) in der Zukunft gestalten wird.

Wie die nachfolgenden Zahlen zeigen, hat die Gemeinde Brühl einen stabilen Gewerbestandort. Dieser muss zwischen vielen Ober-, Mittel- und Kleinzentren in der näheren Umgebung bestehen, kann jedoch auch Vorteile und Synergien daraus ziehen.

Das Kreisdiagramm zeigt die Verteilung des Verhältnisses der Ein- und Auspendler im Jahr 2014.



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Eigene Darstellung

Entsprechend der umliegenden Zentren ergibt sich ein Pendlersaldo von (2014) 1.646 Berufseinpendlern und (2014) 4.834 Berufsauspendlern.

Die nachfolgende Tabelle zeigt, dass es in den vergangenen Jahren einen Anstieg der Beschäftigtenzahl sowie der Auszubildenden in Brühl gab. Vergleicht man die Zahlen mit denen des Bundeslandes Baden-Württemberg wird deutlich, dass Brühl sich hinsichtlich der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit einem Anstieg von 19,3% deutlich positiver entwickelt als Baden-Württemberg mit einem Beschäftigtenzuwachs von 9,0%. Auch der Anteil der Auszubildenden in Brühl stieg im betrachteten Zeitraum (2008 - 2014) um 46,4% an, hingegen muss Baden-Württemberg einen Rückgang von 0,3% verzeichnen.

SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE UND AUSZUBILDENDE AM ARBEITSORT

Jahr	Beschäftigte	darunter Auszubildende	Anteil der Auszubildenden
2008	1.851	97	5%
2009	1.856	107	6%
2010	1.883	99	5%
2011	1.959	109	6%
2012	2.142	126	6%
2013	2.188	142	7%
2014	2.209	142	6%

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die sogenannte Beschäftigtendichte – also die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je 1.000 Einwohner wird herangezogen um das relative Angebot an Arbeitsplätzen in einem Raum zu messen. Die Beschäftigtendichte der Gemeinde Brühl liegt in 2013 deutlich unter den Werten des Kreises, beim Vergleich mit der Region und des Landes treten die Unterschiede noch deutlicher hervor:

BESCHÄFTIGTENDICHTE

	Beschäftigte	Einwohner	Beschäftigte je 1.000 Einwohner
Brühl	2.197	13.750	159,8
Rhein-Neckar-Kreis	151.493	531.013	285,3
Regierungsbezirk Karlsruhe	1.057.284	2.702.831	391,2
Land Baden-Württemberg	4.134.151	10.631.278	388,9

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Ein Nachteil der Angaben, die sich aus der Beschäftigtendichte ableiten lassen, ist der Ausschluss der beschäftigten Personengruppen, die nicht versicherungspflichtig sind, wie beispielsweise Beamte und Selbständige.

2.8 GEMEINDEGEBIET UND FLÄCHENENTWICKLUNG

Die Entwicklung des Gemeindegebiets ist geprägt durch die Verschmelzung der beiden Ortsteile Rohrhof und Brühl. Die bauliche Ausdehnung im Osten reicht bis zur Gemarkungsgrenze. Im Norden hat sich die Gemeinde bis zur Mannheimer Gemarkung entwickelt. Im Süden und Nordwesten schließt die Bebauung an den Naturraum in Richtung Rhein und Kollerinsel an.

Im folgenden Schwarzplan lässt sich die Verschmelzung des südlichen Brühls mit dem nördlichen Rohrhof, jedoch auch das Gewerbegebiet im Norden und der großflächige Freibereich mit Freibad und Steffi-Graf-Park gut erkennen. Zudem wird die dichte Bebauung in den beiden Ortskernen hier deutlich.

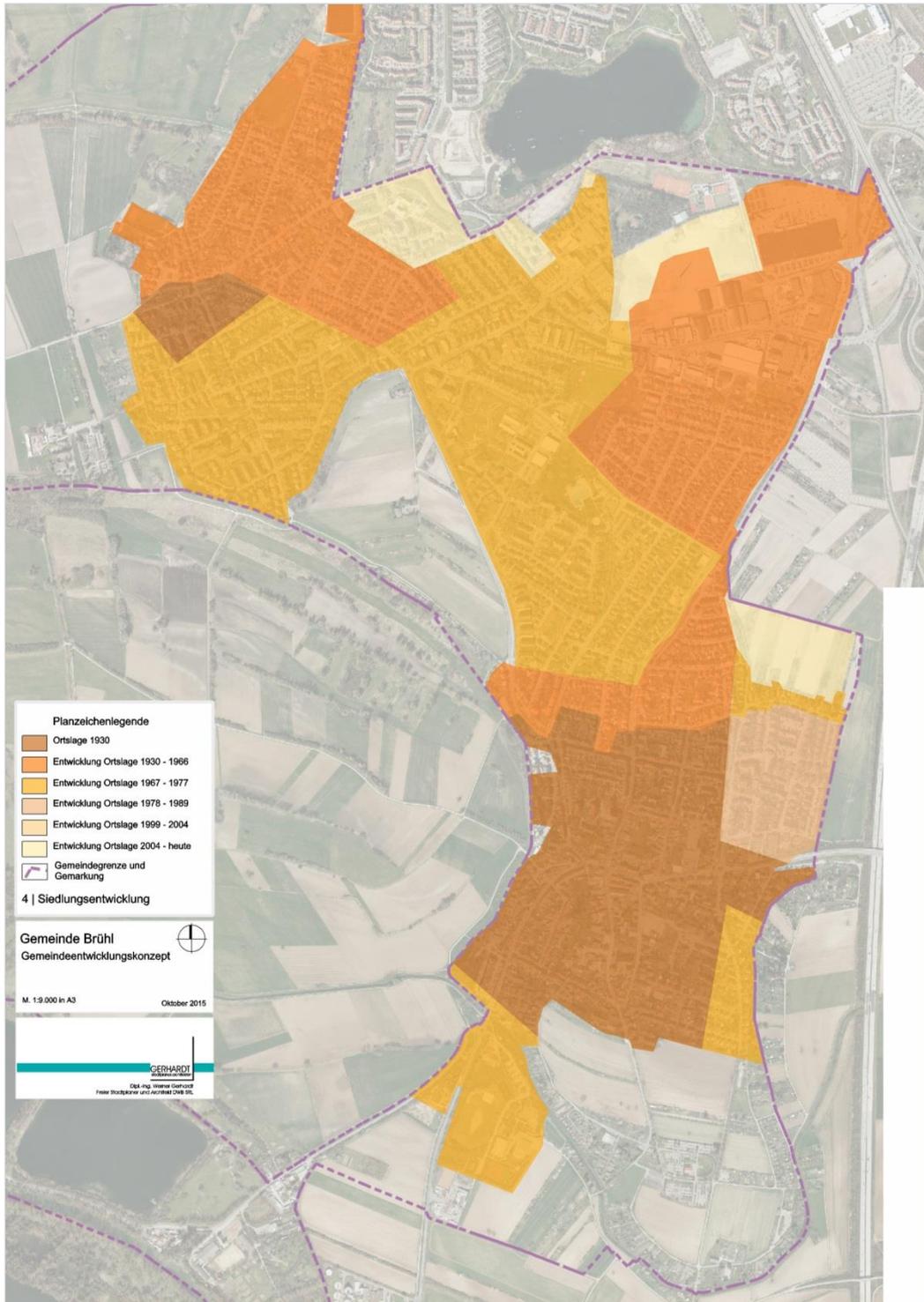
ORTSSTRUKTUR



Eigene Darstellung

Die Flächenentwicklung anhand der nachfolgenden Darstellung zeigt zum einen die zeitlichen Abschnitte der baulichen Entwicklung und zum anderen in welchen Bereichen die Entwicklung stattgefunden hat.

SIEDLUNGSENTWICKLUNG VON 1930 BIS HEUTE | Je dunkler desto älter ist der Bereich



Eigene Darstellung

2.9 ENTWICKLUNGSPROGRAMME, KONZEPTE UND FÖRDERUNGEN

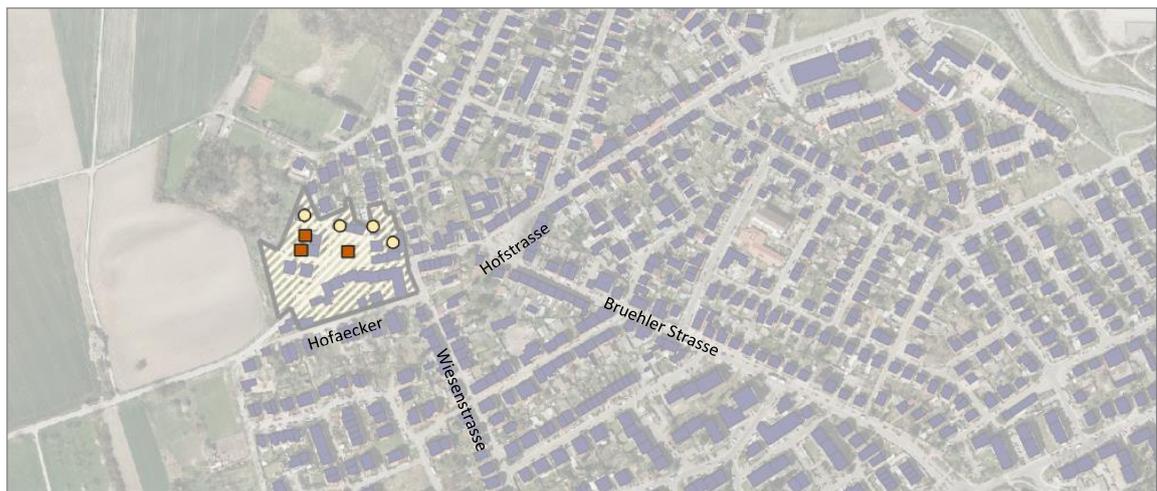
LANDESSANIERUNGSPROGRAMM

Sowohl in Brühl als auch im Ortsteil Rohrhof wurde und wird städtebauliche Sanierung mit Mitteln des Landessanierungsprogramms gefördert. Das erste Sanierungsgebiet „Hauptstraße“ in Brühl lief von 2002-2014.

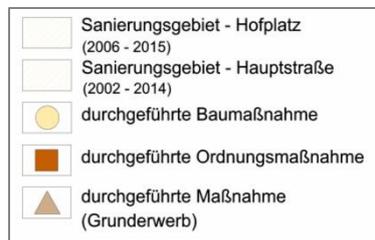


Eigene Darstellung

2006 wurde in Rohrhof die Sanierungsmaßnahme „Hofplatz“ durchgeführt. Diese lief teilweise mit dem ersten Sanierungsgebiet und wurde 2015 abgeschlossen. In beiden Sanierungen konnten zahlreiche private und öffentliche Maßnahmen realisiert werden.



Eigene Darstellung



Aktuell läuft das Sanierungsgebiet „Hauptstraße II“ im Brühler Ortskern:



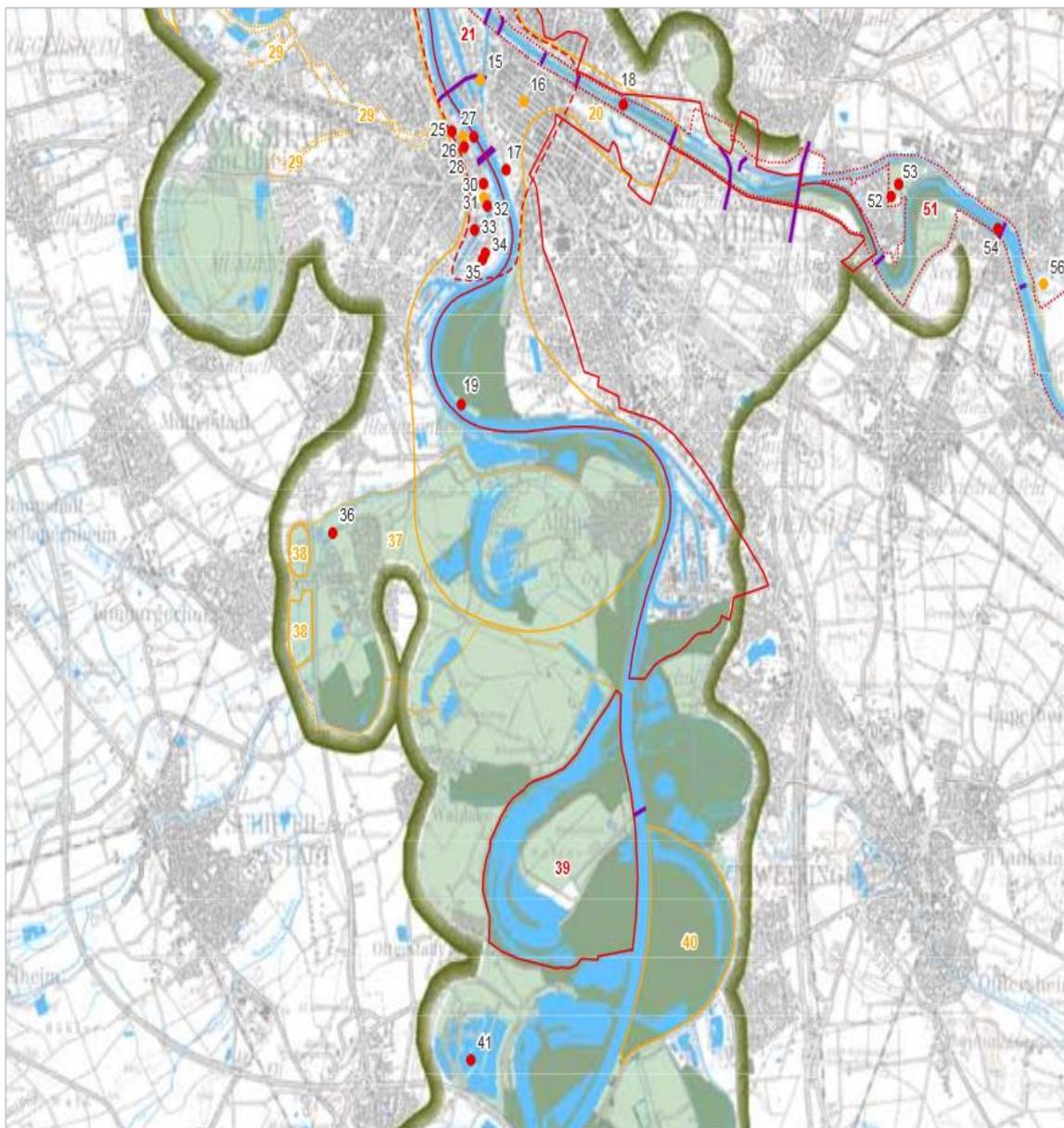
Eigene Darstellung

Die Gemeinde Brühl hat für das Programmjahr 2012 im Bereich „Hauptstraße II“ einen Antrag zur Aufnahme ins Sanierungsprogramm gestellt. Im März 2015 erhielt die Gemeinde die Nachricht zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm für das untersuchte Gebiet. Mit Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe wurden Landesfinanzhilfen in Höhe von 950.000 Euro bewilligt mit einem Förderzeitraum bis 30.04.2024.

Anlass zur Antragstellung war die Fortführung der in den letzten Jahrzehnten erfolgreich und kontinuierlich durchgeführten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in Brühl und Rohrhof und die vorgefundenen Missstände im Bereich des Ortskerns von Brühl entlang der Hauptstraße, der Kirchenstraße und Neugasse.

BLAUE LANDSCHAFTEN

Der Verband Region Rhein-Neckar hat eine Initiative „Regionalpark Rhein-Neckar“ gegründet um die Landschaftsqualitäten der Metropolregion zu fördern und um die Rheinauen und die versteckten Potenziale an Rhein und Neckar zu stärken. Das Leitprojekt „Blaue Landschaften“ soll dazu beitragen, die grenzüberschreitenden Zusammenarbeiten der einzelnen Gemeinden und Kommunen zu stärken und so die Landschaftsräume über die Grenzen hinweg zu entwickeln.



Quelle: Metropolregion Rhein-Neckar

Die Naturräume in Brühl sind Teil des Regionalparks Rhein-Neckar. Brühl hat 2012 am Wettbewerb "Landschaft in Bewegung" teilgenommen. Dabei bekam die Gemeinde Brühl mit seinem Entwurf eine Anerkennung dafür, dass die Freizeitanlage auf der Kollerinsel als landschaftsgestaltendes Projekt für die Bevölkerung erlebbar gemacht wurde.

KLIMASCHUTZ UND ERNEUERBARE ENERGIEN

- Förderprogramm Umweltschutz der Gemeinde Brühl: Förderung regenerativer Energien und der Kraft-Wärme-Kopplung sowie des ÖPNV;
- Gemeindeeigene Einrichtungen und Anlagen beziehen zu 100 % Ökostrom;
- Energetische Sanierung eigener Einrichtungen (Rathaus, Schiller-Schule)
- Energie-Einspar-Contracting im Freibad
- Ausbau der Fernwärmeversorgung im Gemeindegebiet,
- Anschluss eigener Gebäude an das Fernwärmenetz z. B. Schul- und Sportzentrum inkl. Freibad
- Eigene PV-Anlagen mit ca. 135 kWpeak
- kostenlose Gebäudeenergieberatung für Brühler Bürger

Ein Klimaschutzkonzept ist für das Jahr 2016 geplant.

DIE GEMEINDE BRÜHL FÖRdert PRIVATHAUSHALTE BEI:

- Regenwasserzisternen zur Gartenbewässerung
- die Begrünung von Haus- und Garagendächern
- Thermische Solaranlagen, Biomasseheizungen und Wärmepumpenanlagen
- BHKW bis 20 kW el
- Photovoltaikanlagen
- Stromspeicher für Photovoltaikanlagen
- Die Umstellung auf Fernwärme
- Die Entsorgung von Öltanks bei Umstellung der Heizung auf andere Energieträger
- Den öffentlichen Personennahverkehr
- Die Anlage von Streuobstwiesen
- Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

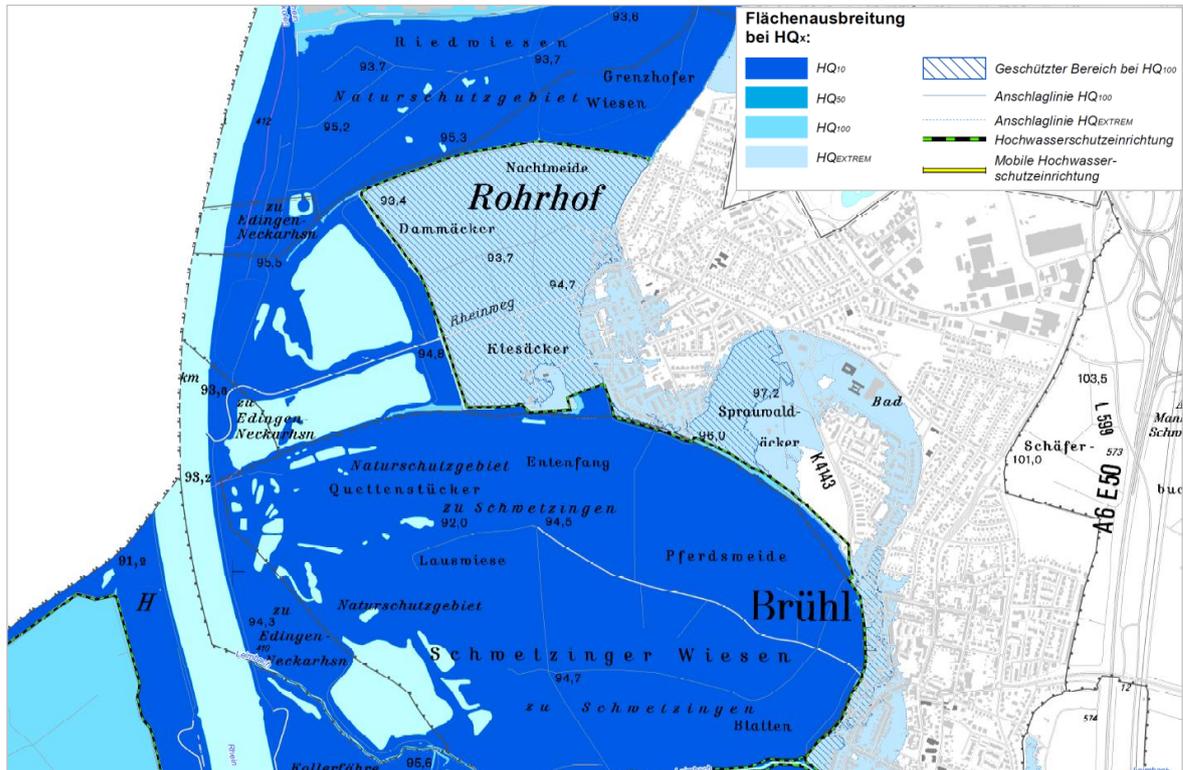
2.10 LANDSCHAFT UND NATURRAUM

Auch wenn Brühl nicht direkt am Rhein gelegen ist, so beeinflusst die unmittelbare Nähe zum Fluss doch die städtebauliche Entwicklung und Ausrichtung. Auf der nachfolgenden Hochwasserkarte ist deutlich zu erkennen, dass das HQ10 (im statistischen Mittel tritt hier alle 10 Jahre ein Hochwasser auf) eine außerordentlich große Fläche einnimmt und sehr nah an Brühl grenzt. Aufgrund dieser wiederkehrenden Hochwassergefahr hin hat sich Brühl 2003 dazu entschieden einen Hochwasserschutzdamm zu bauen. Der ca. 2,2 km lange Dammabschnitt war ein Projekt des Landes Baden-Württemberg das von der Gewässerdirektion Nördlicher Oberrhein umgesetzt wurde. 2014 wurde der Damm dennoch im Rohrhofer Rheinfeld erhöht und saniert. Beide Dämme gestalten die Landschaft positiv.

Die zur Gemeinde Brühl gehörende Kollerinsel ist im Falle eines Hochwassers aufgrund ihrer Lage massiv betroffen. Daher wurde ab 2002 ein sogenannter Hochwasserpolder errichtet.

Dieser ca. 6 km lange Ringdeich ist nicht nur als Rundweg für Besuch der Insel interessant, auch dient er als Hochwasserschutz für die stromabwärts liegenden Städte und Gemeinden wie z.B. Mannheim, Ludwigshafen und Worms. Kommt es zu einem Jahrhunderthochwasser, so wird das Innere der Insel geflutet und so der Hochwasserscheitel erniedrigt.

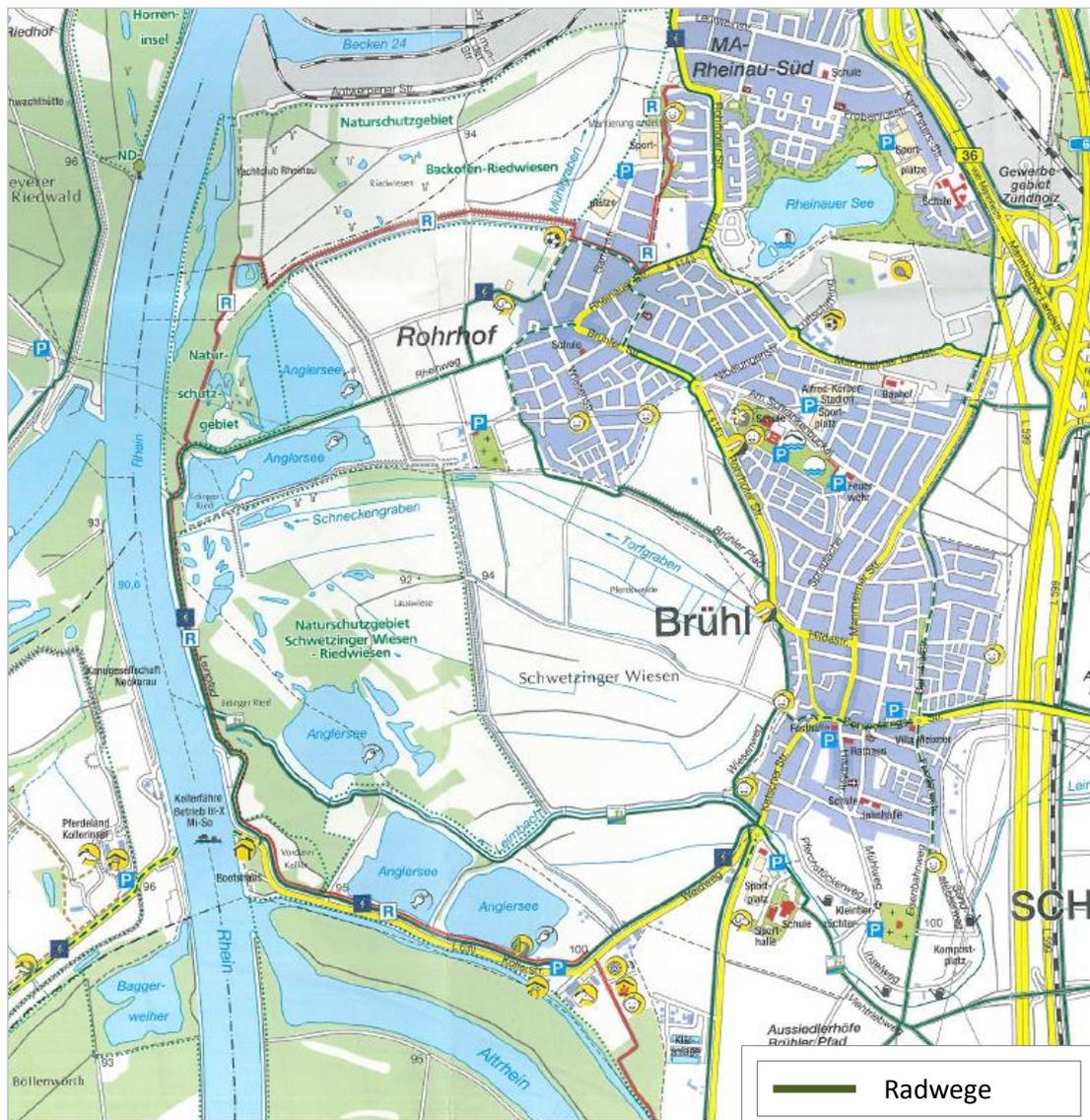
HOCHWASSERGEFAHRENKARTE



Quelle: Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg

RADWEGENETZ BRÜHL

Das Radwegenetz in und um Brühl ist angemessen ausgebaut. Eine Beschilderung in die verschiedenen Richtungen ist vorhanden.



Quelle: Daten der Gemeinde

3.2 ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

Die öffentlichen Einrichtungen wie Kindergärten, Pflegeeinrichtungen, das Kulturzentrum „Villa Meixner“ und der geplante Sportpark Süd verteilen sich auf der weitläufigen Gemeindefläche sowohl in Rohrhof als auch in Brühl.

Die drei öffentlichen Einrichtungen Rathaus, Festhalle und die Schutzengelkirche befinden sich in der Hauptstraße im Süden Brühls in unmittelbarer Nähe zueinander.

Im nachfolgenden Abschnitt sind die Fakten zu den öffentlichen Einrichtungen Brühls zusammengefasst.

RATHAUS

Der Hauptsitz der Verwaltung befindet sich in einem 2009 zuletzt renovierten, modernen und zentral gelegenen Gebäude in der Hauptstraße 1 in Brühl. Fußläufig erreichbar sind die Bushaltestellen „Schwetzinger Straße“ sowie „Drogerie Hartmann“.

KINDERGÄRTEN

In der Gemeinde befinden sich insgesamt sechs Kindergärten, jeweils auf die Ortschaften verteilt.

Brühl:

- Kath. Kindergarten St. Bernhard
- Evang. Kindergarten Heiligenhag
- Kath. Kindergarten St. Lioba
- Haus der Kinder der Gemeinde Brühl

Rohrhof:

- Evang. Kindergarten Kleine Strolche
- Kath. Kindergarten St. Michael

SCHULEN/ NACHMITTAGSBETREUUNG

Brühl:

- Jahnschule (Grundschule)
- Hort an der Jahnschule
- Schillerschule (Grund- Werkrealschule)
- Sonnenscheinhort an der Schillerschule
- Marion-Dönnhoff-Realschule Brühl/Ketsch

Schwetzingen:

- Carl-Theodor-Schule (Kaufmännische Schule)
- Hebel-Gymnasium
- Comeniuschule (Sonderschule)
- Kurt-Waibel-Schule (Förderschule)
- Gewerbeschule Schwetzingen

Die Schülerzahlen in Brühl haben sich entsprechend der Voraussagen zum demographischen Wandel entwickelt. So ist die Zahl der Grundschüler in den letzten 13 Jahren um ca. 27% gesunken. Auch im Bereich der Hauptschule sind die Schülerzahlen stark (48%) gesunken. Lediglich im Bereich der Realschule konnte Brühl einen Anstieg von 5% verzeichnen.

SCHÜLERZAHLEN IN BRÜHL

Schuljahr	Grundschule	Hauptschule	Realschule
1999/00	589	230	607
2000/01	552	227	631
...
2010/11	455	121	640
2011/12	429	124	640
2012/13	430	119	638

Quelle: Daten der Gemeinde

2014 wurde entschieden, dass es in Zukunft keine Werkrealschule mehr gibt, nachdem im zweiten Jahr nacheinander keine fünfte Klasse in der Brühler Werkrealschule zustande kam. Sie wird mit der Realschule verschmolzen, die sich nicht, wie vom Gemeinderat gewünscht, zu einer Gemeinschaftsschule für Brühl und Ketsch weiterentwickeln wird, sondern Realschule bisherigen Typs bleibt, mit einem Hauptschulzug und verbesserten Möglichkeiten für individuellen Unterricht. Hier gilt es die Schule attraktiv zu halten um beim schulischen „Wettbewerb“ mit neuen Schulen in Rheinau, Schwetzingen und Ketsch zu bestehen.

FREIZEITBILDUNG

- Jugendkunstschule Brühl
- Jugendmusikschule Brühl
- Volkshochschule Bezirk Schwetzingen

JUGEND

Brühl verfügt über ein Jugendhaus mit dem Namen „Treffpunkt“. Hier werden verschiedene Angebote für unterschiedliche Altersklassen angeboten (Kinder: 10-12 Jahre/ Jugendtreff: ab 13 Jahren/ Jugendbistro ab 16 Jahren).

Außerdem gibt es in Brühl einen Jugendgemeinderat. Dieser nimmt an Gemeinderatssitzungen sowie an verschiedenen Ausschüssen teil.

SENIOREN

Schon 2009 hat Brühl einen Demographiebericht erstellt aus dem hervorgeht, dass die Gemeinde kontinuierlich altern wird. Dies bedeutet, dass neben Angeboten zur Attraktivitätssteigerung für junge Leute auch das Angebot an altengerechten Einrichtungen im Fokus stehen muss. Brühl verfügt schon jetzt über ein gutes Angebot an altengerechten Einrichtungen.

So gibt es in der Gemeinde folgende Einrichtungen:

- B&O Seniorenzentrum [Gemeinnütziges Alten-, Wohn-, Pflegeheim mit 175 Plätzen] in der Mannheimer Landstraße 25
- Betreutes Wohnen [häusliche Pflege mit 46 betreute Wohnungen] in der Ahornstraße 1
- Pro seniore [betreutes Wohnen mit 128 Pflegeplätzen] in der Mannheimer Landstraße 23
- Wohnquartier Hauptstraße 28-32 und 46 [24 Seniorenwohnungen und eine betreute Seniorenwohnanlage mit 27 Wohnungen]

SPORT

Das Sportangebot von Brühl ist vielfältig und wird durch 17 verschiedene Vereine lebendig gehalten.

Für die Sportarten, die in einer Halle oder auf Sportplätzen angeboten werden, soll in den nächsten Jahren der „Sportpark Süd“ errichtet werden. Hier entsteht in unmittelbarer Nähe zur Marion-Dönhoff-Realschule ein großer Sportbereich. Die Gemeinde hat entschieden, dass die bisher genutzten Flächen des FV Brühl nördlich „Am Schrankenbuckel“ nach der Errichtung des neuen Sportgeländes als neue Wohnbauflächen der Innenentwicklung genutzt werden.

KULTUR

Neben Ausstellungen in der Villa Meixner, der Bücherei und dem Rathaus finden auch immer wieder Veranstaltungen in der Festhalle der Gemeinde Brühl statt. Comedy, Kleinkunst und Theaterstücke, aber auch Vorträge zu Reise- und Gesundheitsthemen kommen gut an.

3.3 NUTZUNGEN/ EINZELHANDELSVERSORGUNG

GEWERBLICHE NUTZUNGEN

Der Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung liegt im nordöstlichen Brühl mit direkter Auffahrt zur A6. Hier hat sich aus der ehemaligen Schütte-Lanz-AG eine beachtliche (ca. 65 ha) Gewerbefläche entwickelt, die die Bürger Brühls mit allen relevanten Sortimenten versorgt. Neben großflächigem Einzelhandel sind hauptsächlich Industrie- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Die Gewerbefläche mit der Anschlussstelle nach Mannheim (nördlich) und Hockenheim (südlich) hat sich aufgrund der sehr guten verkehrlichen Anbindung und der im FNP als Gewerbebestandort ausgeschriebenen Fläche an diesem Standort entwickelt. In unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet entstehen aktuell noch weitere Wohnbauflächen.

INFRASTRUKTURELLE EINRICHTUNGEN

Zur täglichen Versorgung der Einwohner Brühls gibt es zwei Hauptstandorte: In Brühl befinden sich im Süden der Mannheimer Straße alle Geschäfte, die die Sortimente des täglichen Bedarfs abdecken (Sparkasse, Metzgerei, Bäckerei, Blumenladen, Gastronomie, etc.).

Dazu ergänzend gibt es zentral in der Schwetzingen Straße einen Discounter. Weitere größere Standorte mit Versorgern befinden sich im nördlichen Gewerbegebiet.

Auch in Rohrhof, in der Brühler Straße, ist momentan noch die Versorgung mit den wichtigsten Sortimenten gesichert. Ein weiterer kleiner Standort für Einzelhandel befindet sich in der Straße „Am Schrankenbuckel“. Hier finden sich jedoch nur noch ein Bäcker sowie eine Sparkasse und weitere fluktuierende Nutzungen. Hier wechseln sich unterschiedliche Nutzungen und Leerstand ab.

3.4 LEERSTÄNDE UND BAULÜCKEN

Durch Begehungen und Angaben von der Gemeinde wurden leerstehende oder untergeordnete Gebäude sowie Baulücken ermittelt (Stand Juli 2015). Hierbei wurde zunächst festgestellt, dass Brühl nur wenige leerstehende oder untergenutzte Gebäude hat. Im Ortsteil Rohrhof befinden sich entlang des Standortes für den Einzelhandel in der Brühler Straße zwei Leerstände. Im Ortsteil Brühl gibt es ebenfalls entlang der Schwetzingen Straße im Versorgungsbereich wenige vorhandene Leerstände.

Hingegen gibt es über das Gesamtgemeindegebiet einige Baulücken, die vermehrt im Ortsteil Brühl vorzufinden sind. Hierin besteht ein größeres Potenzial für Innenentwicklung. Allerdings stehen dem teilweise private Interessen entgegen.

Die Verteilung der Leerstände sowie der Baulücken ist aus dem Planteil zu entnehmen.

3.5 INNERÖRTLICHE GRÜNFLÄCHEN UND GRÜNZÜGE

Der Rhein in unmittelbarer Nähe und die Lage zum Naturraum sind die entscheidenden Grünraumelemente der Gemeinde. Neben den Kleingartenanlagen im Süden von Brühl gibt es bereits eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen den Ortsteilen, die den Grünzug erlebbar macht. Die Zugänge in die Natur aus der Gemeinde heraus haben noch Ausbaupotenzial.

Kleine öffentliche Grünflächen in Form von Spielplätzen gibt es sowohl in Rohrhof als auch in Brühl. Die Platzgestaltung besonders in Brühl bietet weiteres Potenzial hinsichtlich der Grünstaltung. Sie kann zur Aufwertung der Gesamtgemeinde beitragen.

4.0 BETEILIGUNG

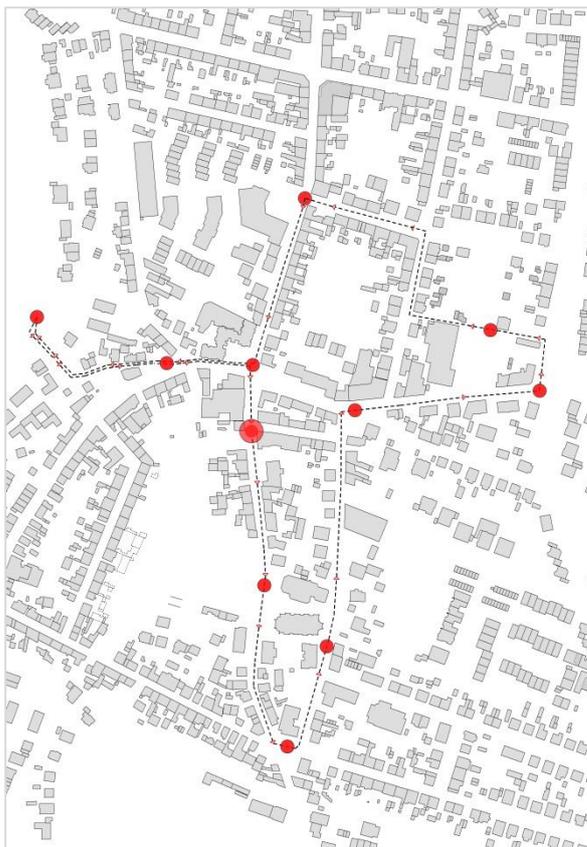
4.1 BÜRGERSPAZIERGÄNGE

Am 11. Juli 2015 fanden Ortsteilspaziergänge in Brühl und Rohrhof statt. Vor den Spaziergängen wurde den Bürger/-innen zunächst eine Einführung in das Thema „Gemeindeentwicklungskonzept“ gegeben.

Beim ersten Spaziergang durch den Ortsteil Brühl wurden in einem Rundweg 11 Standorte angefahren. Bei jedem dieser Standorte wurde kurz angehalten und über die aktuelle Situation/ Eindrücke diskutiert. So konnte schon während dem Spaziergang ein Meinungsbild zu den jeweiligen Standortsituationen gebildet werden. Im Anschluss an die Begehung wurden im Rathaus noch einmal die Ergebnisse aus dem Spaziergang zusammengefasst, diskutiert und weiterentwickelt.

Beim Spaziergang in Rohrhof wurden 8 Standorte angefahren. Auch hier wurde vor Ort die jeweilige Situation analysiert und diskutiert. Nach dem Spaziergang wurden die vorgefundenen Stärken und Schwächen zusammengetragen und diskutiert.

BÜRGERSPAZIERGANG IM ORTSTEIL BRÜHL



Eigene Darstellung



BÜRGERSPAZIERGANG IM ORTSTEIL ROHRHOF



Eigene Darstellung

4.2 KONZEPTAUSLEGUNG UND BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Das Gemeindeentwicklungskonzept vom 11.07.2015 wurde zwischen dem 10.08.2015 und dem 09.10.2015 im Rathaus in Brühl öffentlich zur Stellungnahme ausgelegt. Gleichzeitig wurde das Entwicklungskonzept im Internet eingestellt. Parallel ist die Beteiligung der Interessengruppen erfolgt, hier war bis zum 09.10.2015 eine Stellungnahme möglich.

Die Offenlage sollte über die vorab stattgefundenene Bürgerbeteiligung hinaus die Wünsche und Anregungen der Bürger, aber auch der Interessengruppen Brühls (Vereine, Parteien, Kirchen, Schulen und Kindergärten, Pflegedienste und Seniorenwohnheime sowie sonstige Interessengruppen) zusammentragen. So war Jedem die Möglichkeit gegeben sich bei der Entwicklung des Konzepts einzubringen.

Im Rahmen dieser Beteiligung gab es 10 Rückmeldungen von Bürgerinnen und Bürgern und 2 Rückmeldungen von Trägern öffentlicher Belange.

Die folgenden fünf Themenbereiche wurden während der Befragung am häufigsten als Anliegen vorgebracht:

- Sicherheit für die Kinder in Bezug auf Verkehr, Fußwege, Spielplätze
- Die Bewohner wünschen sich mehr verkehrsberuhigte Bereiche und Platz im Straßenraum um die Sicherheit der Kinder auch dann zu wahren, wenn sie sich im Straßenraum aufhalten
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum (Gehwege, Übergänge, Eingänge): Es wird bemängelt, dass Gehwege zu häufig zugeparkt sind, ganz von Autos zugeparkt sind oder aufgrund der Bordsteinhöhen nicht barrierefrei sind. Es werden deshalb vermehrte Kontrollen wegen verkehrswidrigem Parken gefordert und die Absenkung von Bordsteinen in Kreuzungsbereichen und Übergängen
- Reduzierung und Entschleunigung des Durchgangsverkehrs

- Entschärfung der Gefahrensituation von allen Verkehrsteilnehmern in einigen Kreuzungsbereichen
- Aufenthaltsqualität im öffentlichen Platz- und Straßenraum erhöhen: Neben der Aufwertung des Straßenraums sollen die als Ortsmitten erkannten Plätze und Bereiche aufgewertet und zu Aufenthaltsbereichen gemacht werden (z.B. Platz vor Katholischer Kirche, Lindenplatz). Einhergehend mit einer maßvollen Zurücknahme bzw. Bündelung des ruhenden Verkehrs.

Die ausführlichen Stellungnahmen finden sich im Anhang wieder.

5.0 SWOT-ANALYSE

Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Risiken)

Die SWOT-Analyse dient der Bestandsaufnahme, wo sich die Gemeinde nach aktuellem Stand befindet und wohin sie sich entwickeln möchte. Es werden vorhandene Stärken herausgestellt, die die Gemeinde zur weiteren Entwicklung nutzen und auf der sie aufbauen kann. Ebenso werden Schwächen bewusst gemacht, um diese zu beseitigen. Gleichzeitig wird auf Chancen geachtet, die ergriffen werden können, um eine positive Entwicklung anzustoßen. Dabei muss auch auf mögliche Gefahren in einem Prozess geachtet werden.

Ein sorgfältig erstelltes Stärken-Schwächen-Profil ist eine wertvolle Grundlage für Lösungsansätze in wesentlichen Teilbereichen eines Entwicklungskonzepts.

Anhand der vorliegenden Analyse und der Bürgerbeteiligung können für die Gemeinde folgende festgestellte Stärken und Schwächen, aber auch Chancen und Risiken abgelesen werden:

5.1 STÄRKEN DER ENTWICKLUNG



ZWEI HISTORISCH GEWACHSENE ORTSKERNE
IN BRÜHL UND ROHRHOF



GEMEINDEENTWICKLUNG DURCH STÄDTE-
BAULICHE SANIERUNG (HIER: HOFPLATZ
ROHRHOF)



RHEINNÄHE UND NAHERHOLUNGSMÖGLICH-
KEITEN, NATURRAUM KOLLERINSEL



BREIT GEFÄCHERTES SCHULANGEBOT MIT GUTEN ÜBERGANGSMÖGLICHKEITEN IN WEITERFÜHRENDE SCHULEN



GUT AUSGEBAUTES RADWEGENETZ UM BRÜHL HERUM



NATURRAUM LEIMBACH IM SÜDEN VON BRÜHL



FREIZEITQUALITÄT KLEINGÄRTEN IM SÜDEN
UND WESTEN DER ORTSLAGE



PARKANLAGE STEFFI-GRAF-PARK ALS VERBIN-
DENDES FREIZEITELEMENT



HOHER FREIZEITWERT, FREIBAD UND BE-
NACHBARTES HALLENBAD



KULTURSTANDORT VILLA MEIXNER



HOCHWASSERSCHUTZ ALS LANDSCHAFTS-
ELEMENT



INNENENTWICKLUNG UND NEUE WOHNFOR-
MEN IM INNENBEREICH



GEWERBESTANDORT IM NORDEN VON BRÜHL
MIT FLÄCHENPOTENZIAL UND SEHR GUTEM
VERKEHRSANSCHLUSS



WOHNUNGSNAHE LEBENSMITTELVERSOR-
GUNG IN BRÜHL UND ROHRHOF (NETTO)



GESTALTETE STRASSENÄUME MIT BAUM-
PFLANZUNGEN UND STELLPLÄTZEN

5.2 SCHWÄCHEN DER ENTWICKLUNG



SCHMALE GEHWEGE / BEENGTE SITUATION IN
TEILBEREICHEN DER ÄLTEREN ORTSTEILE



DEFIZITE BEI DER GESTALTUNG VON VORHAN-
DENEN QUARTIERSPLÄTZEN, FEHLENDE AUF-
ENTHALTSMÖGLICHKEIT



ORTSTYPISCHE GEBÄUDE IN SCHLECHTEM
BAULICHEN ZUSTAND



STELLENWEISE HÄUFUNG VON MANGELHAFTER BAUSUBSTANZ UND SCHLECHTEM FASSADENZUSTAND



GARAGENHÖFE DER 80ER JAHRE MIT HOHER VERSIEGELUNG UND GESTALTUNGSDEFIZITEN



HOHER VERSIEGELUNGSGRAD UND PARKDRUCK IM ORTSKERN

5.3 CHANCEN DER ENTWICKLUNG



LÄNDLICHE STRUKTUREN ALS ALLEINSTELLUNGSMERKMAL UND WOHNORTQUALITÄT



FEHLENDE BEGRÜNNUNG IM STRASSENRAUM, BEI MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN MITDENKEN



VORHANDENES SCHEUNENPOTENZIAL ZU WOHNZWECKEN UMNUTZEN, WENN DIE FRÜHERE FUNKTION ALS WIRTSCHAFTSGEBÄUDE AUFGEGEBEN WURDE



NEUGESTALTUNG DES ORTSEINGANGS
DURCH MODERNISIERUNG DER ORTSINFOR-
MATION



BESONDERHEIT DER BAHNHOFSTRASSE IM
STADTRÄUMLICHEN GEFÜGE HERAUSSTEL-
LEN



AUSBAU UND GESTALTUNG DER VORHANDE-
NEN WEGEBEZIEHUNGEN



GESTALTUNG DES MESSPLATZES MIT BE-
RÜCKSICHTIGUNG DER VORHANDENEN NUT-
ZUNGEN / BILDUNG VON KANTEN AUF PRIVA-
TEN ANGRENZENDEN FLÄCHEN



ORIENTIERUNG GEBENDE HISTORISCHE GE-
BÄUDE



KOMPLETTIERUNG UND QUALIFIZIERUNG EIN-
ZELHANDEL

5.4 RISIKEN DER ENTWICKLUNG



UNGENUTZTE ORTSMITTELPUNKTE /HOHES VERKEHRSAUFKOMMEN



UNGENUTZTES FLÄCHENPOTENZIAL IM INNENBEREICH



NÄHE ZU ANDEREN STÄDTEN IN DER UMGEBUNG SCHAFFT TEILWEISE KONKURRENZZITUATION

6.0 ZIELE UND MAßNAHMEN

Alle Ziele und Maßnahmen sind im Hinblick auf vorhandene Budgets, Umsetzbarkeit und Prioritäten zu prüfen. Sie sind unterteilt in einzelne Themenbereiche, in Unterthemen und in Maßnahmevorschläge für die Gesamtgemeinde Brühl.

6.1 ORTSSTRUKTUR UND ZUKÜNFTIGE GEMEINDEENTWICKLUNG

Brühl verfügt bedingt durch seine Lage im Raum, seine städtebaulichen und landschaftlichen Qualitäten über eine gute Wohnqualität. Deshalb ist die Nachfrage nach Grundstücken groß. Um Abwanderung zu vermeiden und dem Bedarf nachzukommen ist es für die Gemeinde wichtig in moderatem Maße neue Bauflächen auszuweisen. Dies schließt allerdings eine verstärkte Innenaktivierung nicht aus. Im Gleichgewicht zwischen Innenentwicklung und notwendiger Neuausweisung von Bauflächen ist dafür zu sorgen, dass Brühl als Wohnstandort auch in Zukunft attraktiv bleibt. Das gewachsene Ortsbild und die historische Bausubstanz in den Ortskernen sind zu erhalten, ohne dass die Entwicklung von neuem verhindert wird. Es bedarf einer intensiven Auseinandersetzung und einem behutsamen Umgang mit dem Bestand, was ermöglicht, auch neue Bauformen verträglich in die gewachsenen Ortsgrundrisse einzufügen. Der Naturraum mit der Kollerinsel und dem Rhein wird als große Qualität empfunden. Diesen zu erhalten und zu stärken ist ein vordringliches Ziel.

ZIELE:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung: Nachverdichtung im Innenbereich und bedarfsorientierte Ausweisung von Neubauflächen an geeigneter Stelle
- Sensibilisierung und Identifikation der Bewohner mit Ihrem Wohnort
- Naturnahes Leben und Wohnen erhalten
- Neue Wohnformen (Mehrgenerationenhaus, Seniorenwohngemeinschaften) fördern
- Schaffung von barrierefreiem Wohnraum
- Grünzüge und Freiräume in der Ortslagen definieren und erhalten, sichere Fußwege dahin schaffen

MAßNAHMEN/ UMSETZUNGSMÖGLICHKEITEN:

- Städtebauförderung und andere Förderinstrumente gezielt als Motor für neue bauliche Entwicklungen im Innenbereich einsetzen und über die Fortschritte berichten. Fördergelder gezielt dafür nutzen, dass städtebauliche Ensembles oder ortsbildprägende Straßenzüge erhalten bleiben (z.B. Neugasse, Kirchenensemble mit Schule und Hort in der Hauptstraße von Brühl).
- Sofern möglich gemeindeeigene Wohngebäude bei Modernisierungsmaßnahmen zumindest im Erdgeschoss barrierefrei ausbauen.
- Dezentrale Unterbringung von Flüchtlingen (aus städtebaulichen Gründen)

- Aufklärung über Fördermöglichkeiten/ ehrenamtliches Beratungsangebot für die barrierefreie Ausgestaltung von Gebäuden initiieren (Behindertenbeauftragter).
- Neubaugebietsausweisung in verträglichem Maß, Ortsarrondierung nutzen. Neue Wohnformen mit einfließen lassen (Generationenwohnen, Senioren-WGs, etc.).
- Einheitliche Hinweistafeln anbringen, die über die Historie von Kulturdenkmälern, besonderen Gebäuden und Plätzen erzählen (wie schon beim Stabhalterplatz vorhanden).

6.2 EINZELHANDEL UND GRUNDVERSORGUNG

Eine wichtige Aufgabe zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Ortskerne als Wohn- und Einzelhandelsstandort ist die Sicherung des vorhandenen Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebots – auch zur Verbesserung der Attraktivität der Innenbereiche im Wettbewerb der Kommunen.

ZIELE:

- Versorgung der Ortskerne bei der Nahversorgung fördern
- Breites Angebot an Fachgeschäften als Voraussetzung für eine zentrale Versorgung erhalten
- Vorhandene Qualitäten der Ortslagen besser herausstellen und nutzen

MAßNAHMEN/ UMSETZUNGSMÖGLICHKEITEN:

- Konzentrierung von Geschäftslagen zur Komplettierung des Angebots, Förderung von Ansiedlungen in diesen Bereichen.
- Ansiedlung von Cafés, Eisdielen etc. an Plätzen ermöglichen.
- Einkaufs-, Hol-, und Bring Service einrichten (Serviceleistung der Geschäfte)
- Rohrhofer Wochenmarkt stärken.

6.3 KULTUR, FREIZEIT/ NAHERHOLUNG

Die Gemeinde Brühl verfügt über ein gutes kulturelles Angebot. Wichtige Bausteine sind hier die Villa Meixner und die vielen kulturell schaffenden Vereine. Kulturelle Veranstaltungen in den umgebenden Städten sind gut zu erreichen. Des Weiteren ist mit der Kollerinsel und der Nähe zum Rhein ein wichtiger Baustein für eine gute Naherholung der Brühler Bewohner vorhanden. Es gilt das vorhandene kulturelle Angebot zu stärken und gute Voraussetzung für eine Nutzung der Freizeitangebote zu ermöglichen.

ZIELE:

- Vorhandene Qualitäten der Ortslagen besser herausstellen und nutzen
- Angebote für Radtourismus erweitern, Nähe zum Naturraum Rhein nutzen

MAßNAHMEN/ UMSETZUNGSMÖGLICHKEITEN:

- Neu gestaltete Informationstafel mit Ortsplan und Veranstaltungshinweisen als Werbemaßnahme für die kulturellen Veranstaltungen und zur Attraktivitätssteigerung des Tourismus.
- Offenes Bücherregal als kommunikationsstiftendes Element in beiden Ortskernen, Werbung für die öffentliche Bücherei machen.
- Einheitliche Beschilderung für Radwege, Kulturwege, Wege ins Grüne etc.
- Erhalt der Schütte-Lanz-Hallen

6.4 VERKEHRLICHE INFRASTRUKTUR

Der fließende und ruhende Verkehr in Brühl weist in Teilbereichen Defizite auf. Vor allem in den beiden Ortskernen von Brühl und Rohrhof sowie bei den Ortsdurchfahrten gibt es Probleme durch parkende Autos im Straßenraum, durch überhöhte Geschwindigkeit oder schwer einsehbare Bereiche. Teilweise haben Fußgänger Probleme beim Überqueren der Straße, teilweise sind Aufenthaltsbereiche an der Straße hohem Verkehrslärm ausgesetzt. Hier gilt es durch punktuelle Verkehrsberuhigung, geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen oder durch Neuordnung des ruhenden Verkehrs die Qualität aller Verkehrsteilnehmer zu verbessern.

ZIELE:

- Mehr Gleichberechtigung für alle Verkehrsteilnehmer und Schutz der nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer
- Sichere und barrierefreie Wege für alle Bewohner
- Stellenweise Verkehrsberuhigung und gestalterische Maßnahmen im Straßenraum zur Zurücknahme der Verkehrsdominanz
- Größere Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer in Kreuzungsbereichen, Barrierefreiheit herstellen, Gefahrenstellen durch verkehrliche Maßnahmen entschärfen
- Kleinteilige Fußwege und Querverbindungen in den Ortslagen ausbauen, gestalten und damit sichtbar machen. Kurze Wege in die Natur kenntlich machen.
- Fahrradfreundlichkeit und Radwege bei notwendigen Modernisierungsmaßnahmen im Straßenraum mitdenken, Angebote für Radtouristen ausbauen

MAßNAHMEN/ UMSETZUNGSMÖGLICHKEITEN:

- Prüfung der Einrichtung von verkehrsberuhigten Bereichen an wichtigen Stellen der Ortsdurchfahrten (z.B. Geschäftszone Mannheimer Straße zwischen Krottenbrunnenplatz und Lindenplatz, in den Ortskernen an der Hauptstraße im Bereich der Kirche, im Kreuzungsbereich Hauptstraße/ Neugasse/ Kirchenstraße)
- Neue Konzepte wie gemischte Verkehrsflächen bei Ortsstraßen oder das Anlegen von Spielstraßen an geeigneten Stellen prüfen
- Fahrbahnteiler an gefährlichen/ unübersichtlichen Bereichen im Straßenraum aufstellen

- Zurücknahme von überdimensionierten Kreuzungspunkten (z.B. Kreuzungsbereich Neugasse/ Hauptstraße/ Kirchenstraße/ Adolf-Bensinger-Straße)
- Gefahrenstellen (Kreuzungsbereiche, unübersichtliche Ausfahrten, hohes Verkehrsaufkommen und überhöhte Geschwindigkeit, z.B. Kreuzung Adlerstraße/ Brühler Straße) durch verkehrliche Maßnahmen entschärfen
- Platzbereiche über Straße ziehen, um auf besondere Stellen im Ort aufmerksam zu machen (z.B. Platzbereich Goggelbrunnenplatz in Rohrhof, neu zu gestaltender Platzbereich vor der Schutzengelkirche in der Hauptstraße, vor evangelischer Kirche in Brühl)
- Baumpflanzungen und markierte Längsparker im Straßenraum als geschwindigkeitsreduzierende Maßnahme (gutes Beispiel Kaiserstraße in Rohrhof)
- Stärkere Kontrolle der vorhandenen Kurzzeitparkplätze und falsch parkenden Autos (z.B. auf den Gehwegen). Parkraumbewirtschaftung an hochbelasteten Stellen
- Stellplätze bündeln und gezielt positionieren: Vermeidung von zugeparkten historischen Ensembles und Platzbereichen, evtl. Parken in rückwärtigen Bereichen schaffen
- Erreichbarkeit der Geschäftsbereiche und öffentlichen Einrichtungen sicherstellen (Barrierefreiheit, Kurzzeitparkplätze)
- Car-Sharing Station an zentralem Punkt um den Parkdruck etwas zurückzunehmen

6.5 WIRTSCHAFT UND ARBEITSPLATZANGEBOT

Der Gewerbestandort der Gemeinde Brühl liegt im Norden der Gemarkung mit einem direkten Anschluss an die B36 und die Autobahn A6. Auch durch besonders niedrige Gewebesteuersätze ist er attraktiv. Das Gewerbegebiet hat noch Flächenreserven, die derzeit vermarktet werden.

ZIELE:

- Qualifizierungsmöglichkeiten durch angemessene Nachverdichtung der Gewerbegebiete
- Kleinteiliges Gewerbe in den Ortskernen erhalten und fördern

MAßNAHMEN/ UMSETZUNGSMÖGLICHKEITEN:

- Prüfung der Möglichkeit einer gezielten Anwerbung von beschäftigungsintensiven Betrieben auf freiwerdenden Gewerbeflächen.
- Beibehaltung der Gewerbesteuerhebesätze

6.6 JUGEND UND SENIOREN

Alle Bewohner von Brühl sollen in das öffentliche Leben mit einbezogen werden. Die Stimmen und Meinungen von Jugendlichen und älteren Menschen sind ein wichtiger Beitrag zu einer lebendigen und zukunftsfähigen Gemeinschaft.

ZIELE:

- Interesse bei Jugendlichen wecken, ihren Wohnort aktiv zu gestalten
- Integration von älteren Menschen ins Gemeindeleben
- Bereitstellung von Treffpunkten für Ältere und Junge Menschen

MAßNAHMEN/ UMSETZUNGSMÖGLICHKEITEN:

- Veranstaltung von regelmäßigen Foren für Jugendliche, Kinder oder ganze Familien mit Unterstützung des Jugendgemeinderates
- Bildung eines Seniorenbeirats
- Veranstaltungen von Vereinen zur Einbeziehung aller Generationen unterstützen

6.7 SOZIALE INFRASTRUKTUR UND GEMEINWESEN

Öffentliche Einrichtungen und die Gestaltung des öffentlichen Raumes sind wesentliche Elemente der Bindung und des lokalen Selbstbewusstseins. Zivilgesellschaftliches Engagement, Netzwerke und Kooperationen sind ein essentieller Bestandteil eines gut funktionierenden Gemeindelebens. Beides ist unabdingbar für eine lebendige Gemeinde.

ZIELE:

- Erhalt eines attraktiven Wohnumfeldes, „benutzbare“ öffentliche Plätze schaffen
- Belebung des Straßenraums bzw. öffentlichen Raums
- Kinder, Ältere und ausländische Mitbürger in die Umsetzung des Gemeindeentwicklungskonzepts (Beiräte und Schulen als Multiplikatoren) miteinbeziehen

MAßNAHMEN/ UMSETZUNGSMÖGLICHKEITEN:

- Die öffentlichen Plätze für Begegnung in den Ortskernen ausbauen: „Quartiersplätze“ für Alle anlegen, Barrieren abbauen, Aufenthaltsqualität schaffen, seniorengerechte Sitzbänke.
- Förderung der Nachbarschaftshilfe und eventueller zukünftiger vergleichbarer Einrichtungen (wie z.B. der ehrenamtliche Behindertenbeauftragte der Gemeinde).
- Dezentrale Unterbringung von Flüchtlingen.
- Möglichkeiten für Begrünung/ Bäume mitdenken.
- Ideenwettbewerbe für Plätze ausloben um ein breites Ideenspektrum zu bekommen.
- Vorhandene Spielplätze aufwerten und offen gestalten, besondere Spielplätze mit Elementen für alle Altersklassen ergänzen (Mobilitätsparcours).

- Zugänglichkeit zu öffentlichen WC-Anlagen sicherstellen oder die Möglichkeit für eine Benutzung von Laden-WCs organisieren.

6.8 KLIMA, ENERGIE UND UMWELT

Der Naturraum mit Kollerinsel, Rhein und Auen an Brühl angrenzend wird als große Qualität empfunden, diesen zu erhalten und zu stärken ist ein vordringliches Ziel. Auch innerörtlich hat ein behutsamer Umgang mit der Umwelt höchste Priorität für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung. Jeder Bürger kann einen Betrag dazu leisten, das Kleinklima zu verbessern und die natürlichen Ressourcen zu schonen.

ZIELE:

- Naturnahes Leben und Wohnen muss erhalten und gefördert werden
- Sensibilisierung und Identifikation der Bewohner mit Ihrem Wohnort
- Besonderheiten der Ortschaft erhalten und herausstellen
- Behutsam mit der Ressource „Natur“ umgehen

MAßNAHMEN/ UMSETZUNGSMÖGLICHKEITEN:

- Neue ökologische Konzepte fördern (z.B. Fahrradverleih, E-Bikes, Carsharing, Aufräumaktionen saubere Natur, Freiräumen von zugewachsenen Spazierwegen, etc.).
- Gestaltung und Bewahrung schutzwürdiger Freiflächen.
- Fassadenbegrünung im Sanierungsgebiet fördern.
- Baumpflanzungen im Straßenraum und bei Parkplätzen bei allen Modernisierungsmaßnahmen prüfen.
- Bei Plätzen auf eine ausreichende Verschattung durch Bäume und eine angemessene Begrünung und versickerungsfähige Beläge achten.
- Streuobstwiesen am Ortsrand mit Fördermitteln erhalten.
- Kleingärten als wichtiges Landschaftselement erhalten.
- Sofern möglich, weitere Versiegelungen in öffentlichen und privaten Vorzonen vermeiden und versiegelte Bereiche zurücknehmen.
- Erhalt des Kleinklimas durch Vermeidung von Kiesgärten und Schotterflächen als Vorgärten.

7.0 STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Die zukünftigen städtebaulichen Ziele der Gemeinde wurden im nachfolgenden Plan verortet und benannt. Die Ergebnisse aus den Analysen, die Schwerpunkte der Gemeindeentwicklung und die Chancen, Besonderheiten und Risiken haben in den nachfolgenden Plan Eingang gefunden.

Eine Vergrößerung des Plans ist im Anhang der Broschüre zu finden.



8.0 SCHWERPUNKTBEREICHE DER STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNG

Wichtige Schwerpunktbereiche wurden näher betrachtet und analysiert sowie Lösungsvorschläge erarbeitet. Die Ergebnisse sind auf den folgenden Seiten vorgestellt.

ENTWICKLUNG GOGGELBRUNNENPLATZ



Ist-Situation:

- Wichtiger Platz im Ortskern von Rohrhof
- Starke Trennung des Platzes durch Straßenraum
- Verbindung zwischen den zwei Platzflächen fehlt

Ziele:

- Barrierefreiheit herstellen
- Aufenthaltsqualität erhöhen
- Fließenden Übergang zwischen Park- Straßenraum schaffen
- Begrünung errichten



ENTWICKLUNG WEGEAUSBAU INS GRÜNE



Ist-Situation:

- Wichtige erkennbare Verbindungen von der Ortslage zum nahen Naturraum
- Verbindungselemente fehlen

Ziele:

- Erkennbaren Übergang zwischen der Gemeinde und dem unmittelbar angrenzenden Naturraum schaffen
- Verbindungselemente entwickeln
- Barrierefreie Erreichbarkeit herstellen



ENTWICKLUNG GESTALTUNG ORTSEINGANG



Ist-Situation:

- Gestaltungsdefizite bei Informationstafeln am Ortseingang
- Fehlende Sitzmöglichkeit
- Augenmerk richtet sich nicht auf Informationen

Ziele:

- Gestalterisch anspruchsvoller Auftakt der Ortseinfahrt Anhand von Kartenmaterial auf die Stärken hinweisen (z.B. Naherholung Kollerinsel)
- Veranstaltungshinweise



ENTWICKLUNG GESTALTUNG MESSPLATZ



Ist-Situation:

- Wenig Aufenthaltsqualität vorhanden
- Hoher Versiegelungsgrad
- Wege zum Platz teilweise unbehaglich
- Platz ist nicht gefasst/ keine erkennbare Abgrenzung

Ziele:

- Platz als Einheit kennzeichnen
- Zugänge „sicher“ machen und gestalterisch aufwerten
- Messplatz optisch charakterisieren
- Weg über Parkplatz zur Schwetzinger Straße markieren
- Kantenbildung durch Gebäude um Messplatz herum



ENTWICKLUNG SCHEUNEN- POTENZIAL IN 2. REIHE

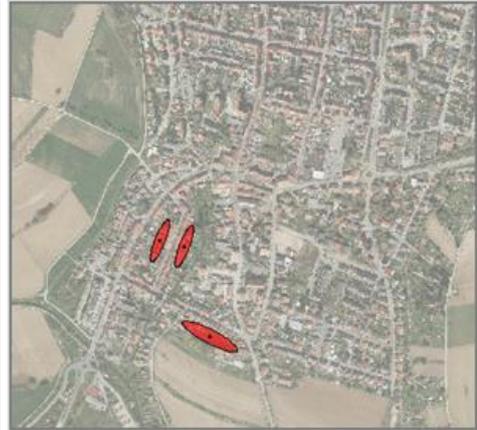


Ist-Situation:

- Historische Ortsstruktur mit rückwärtigen Scheunengebäuden (z.B. in der Goerngasse), teilweise untergenutzt aufgrund des Strukturwandels
- Umnutzungspotenzial vorhanden (Wirtschaftsgebäude → Wohngebäude).

Ziele:

- Umnutzung der Wirtschaftsgebäude zu Wohnungen oder Abriss von nicht mehr erhaltenswerter Bausubstanz und Neubau in ähnlicher Maßstäblichkeit
- Flächeneinsparung



ENTWICKLUNG PLATZGESTALTUNG HAUPT- STRASSE



Ist-Situation:

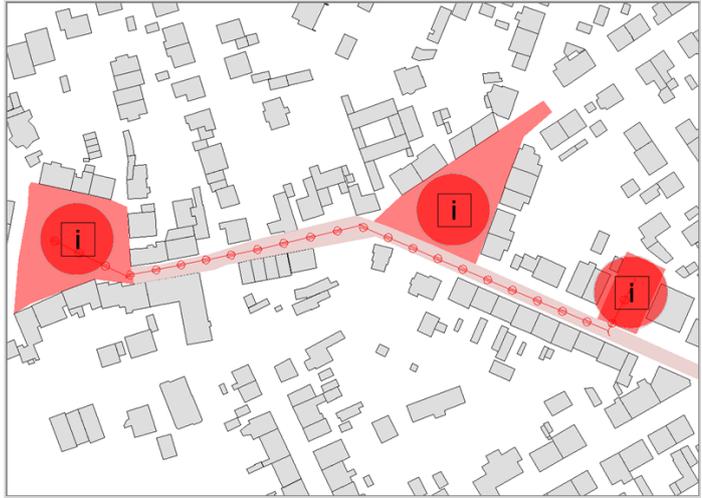
- Kirchvorplatz an der Hauptstraße nicht als Platz erkennbar
- Bisher nur als Parkplatz genutzte Fläche

Ziele:

- Ansprechende Platzgestaltung mit Ausrichtung auf die Kirche schaffen
- Aufenthaltsqualität erreichen durch z.B. Sitzmobiliar



ENTWICKLUNG PLATZBEZIEHUNGEN ROHRHOF



Ist-Situation:

- Viele Plätze im Ort verteilt, ohne eine erkennbare Beziehung zueinander
- Wo ist die Ortsmitte?

Ziele:

- Einheitliche Gestaltung durch Verbindungselemente schaffen
- Plätze qualifizieren und Identität schaffen



9.0 WEITERES VORGEHEN | GEBRAUCHSANLEITUNG

1. Das Entwicklungskonzept ist kein starrer Plan, sondern wird in gegenseitiger Abstimmung mit anderen städtebaulichen Instrumenten – soweit erforderlich – fortentwickelt und angepasst, ohne seinen Leitbildcharakter aufzugeben. Derartige anderweitige städtebauliche Instrumente können beispielsweise sein:

- Der Flächennutzungsplan,
- Bebauungspläne,
- Örtliche Bauvorschriften und Gestaltungssatzungen,
- Die Verkehrsentwicklungsplanung,
- Einzelhandelskonzeptionen,
- Satzungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten und die Formulierung der Sanierungsziele,
- Satzungen über den Ausschluss und die Zulässigkeit von Nutzungen (z. B. Spielhallen),
- Grünordnungsplanungen und Klimaschutzkonzepte,
- und anderes mehr.

Das Entwicklungskonzept ist nicht beliebig flexibel. Eine bedingungslose Anpassung dieses Konzepts ist auch nicht das Ziel. Eher ist es so, dass all die genannten Instrumente der Gemeindeentwicklung zusammenwirken müssen und dabei das Entwicklungskonzept eine herausragende Rolle spielt. Aber auch das Entwicklungskonzept bedarf gelegentlich einer Nachjustierung; dieses Justieren ändert aber nichts daran, dass die herausragende Funktion des Gemeindeentwicklungskonzepts, also die Leitbildfunktion, erhalten bleiben muss (Überprüfung in regelmäßigen Abständen, zum Beispiel alle 2 Jahre).

2. Die Aufgabe des Entwicklungskonzepts besteht einerseits darin, Bestände und Potentiale aufzunehmen und einer analytischen Bewertung nach einer Reihe von Kriterien zu unterwerfen und daraus folgend übergeordnete Zielsetzungen zu formulieren. Andererseits hat das Entwicklungskonzept die Aufgabe der zentralen Steuerung sowie der Koordination und Kommunikation und dient als Prüfstein und Bewertungsplattform für eine geordnete und abgestimmte städtebauliche Detailplanung. Das Instrument „Entwicklungskonzept“ ist also immer dann anzuwenden, wenn im Bereich der städtebaulichen Entwicklung geplant oder die Notwendigkeit einer solchen Planung erkennbar wird. Die „Anwendungsverpflichtung“ gilt in erster Linie für den Gemeinderat und die Verwaltung der Gemeinde Brühl, aber auch bei Anregungen und Initiativen aus der Bürgerschaft. Es soll darüber hinaus zu solchen Initiativen anregen und diese unterstützen.

3. Seine dauerhafte Aufgabe kann dieses Entwicklungskonzept nur erfüllen, wenn es auf breite Akzeptanz stößt und nicht als Hemmnis verstanden wird. Deshalb ist es wichtig, dass sich alle, die in politischer Verantwortung stehen und ebenso die Bürger der Gesamtgemeinde, bei der Aufstellung der Konzeption wie auch bei der künftigen Anwendung, mit ihren Gedanken und Anregungen einbringen. Eine rege und konstruktive Diskussion ist deshalb sehr erwünscht.