Projektfortschrittsbericht

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Groß-Rohrheim

Stand: 09.11.2026

Auftraggeber: **Gemeinde Groß-Rohrheim**

vertreten durch:

Bürgermeister Karsten Krug
Rheinstraße 14
68649 Groß-Rohrheim

Auftragnehmer: **Rittmannsperger Architekten GmbH**

Ludwigshöhstraße 9
64285 Darmstadt

RITTMANNSPERGER
ARCHITEKTUR
STADTENTWICKLUNG
PROJEKTENTWICKLUNG

EnergyEffizienz GmbH

Gaußstraße 29a
68623 Lampertheim

e-eff
EnergyEffizienz GmbH

Bearbeitung

Anne Jüttner
Sandra Herrmann
Rebecca Biehl
Lynn Müschen

1 ANLASS UND ZWECK DES BERICHTS

Die Gemeinde Groß-Rohrheim wurde Ende 2025 in das Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (WnE) aufgenommen. Das Programm wird von Bund, Land Hessen und Kommunen gemeinsam getragen. Es unterstützt Gemeinden dabei, Ortsmitten und Quartiere angesichts des wirtschaftlichen und demografischen Wandels sowie des Klimawandels zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Die Maßnahmen werden innerhalb eines abgegrenzten Fördergebiets über einen Zeitraum von rund 10 Jahren schrittweise umgesetzt.

Fördervoraussetzung ist ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK). Es zeigt Handlungsbedarfe und Potenziale auf, konkretisiert die bestehenden Ziele der Ortsentwicklung und legt die Maßnahmen für die Umsetzungsphase fest. Mit der Erarbeitung hat die Gemeinde die EnergyEffizienz GmbH und die Rittmannsperger Architekten GmbH beauftragt.

Parallel bereitet die Gemeinde die Vergabe des Fördergebietsmanagements vor. Der vorliegende Bericht dokumentiert den Bearbeitungsstand des ISEK zum 09.11.2026. Er dient allen Bewerbern als gemeinsame Informationsgrundlage. **Alle Inhalte geben einen Arbeitsstand wieder und sind noch nicht politisch beschlossen.**

2 BEARBEITUNGSSTAND UND ZEITPLAN

Bestandsaufnahme und Analyse sind abgeschlossen. Die Ergebnisse sind in je einer SWOT-Analyse für die Gesamtgemeinde und das Fördergebiet zusammengeführt. Das Fördergebiet ist abgegrenzt und dem Ministerium vorgelegt. Die räumlichen Handlungsfelder sind definiert. Derzeit werden übergeordnete Ziele sowie Maßnahmen für die Handlungsfelder entwickelt.

Zeitraum	Arbeitsschritt	Status
Juni 2026	Auftaktveranstaltung mit Bürgerschaft	abgeschlossen
August 2026	Drei Zukunftswerkstätten	abgeschlossen
bis Herbst 2026	Bestandsanalyse, SWOT-Analysen, Abgrenzung Fördergebiet	abgeschlossen
Herbst 2026	Entwicklung von Zielen und Maßnahmen	in Bearbeitung
November 2026	Öffentliche Vorstellung der Analyse- und Werkstattergebnisse	geplant
Dezember 2026	Vorstellung des Maßnahmenplans in den Gremien	geplant
Januar 2027	Einreichung des ISEK-Entwurfs beim Ministerium	geplant
Frühjahr 2027	Beratung und Anpassung des ISEK-Entwurfs	geplant
Sommer bis Spätsommer 2027	Voraussichtlicher Beschluss des ISEK	geplant

Tabelle 1: Prozessschritte der ISEK-Erarbeitung

Der Prozess wird durch eine Steuerungsgruppe aus Gemeindeverwaltung und Bietergemeinschaft begleitet. Sie stimmt Arbeitsstände, Beteiligungsformate und Termine ab. Steuerungs- und Beteiligungsstrukturen für die Umsetzungsphase sind noch aufzubauen.

3 BETEILIGUNG

Die Bürgerschaft ist von Beginn an eingebunden. Auf die Auftaktveranstaltung folgten drei Zukunftswerkstätten. Sie richteten sich auf die Maßnahmenebene und entwickelten räumliche Zukunftsbilder.

Auftaktveranstaltung (Juni 2026, Rathausscheune)

Rund 50 Teilnehmende diskutierten an Thementischen zu Begegnung und Freizeit, Wohnen und Alltag sowie Mobilität und Grün. Abgefragt wurden Stärken, Schwächen und Aufgaben. Die Ergebnisse sind in die SWOT-Analysen eingeflossen.

Zukunftswerkstatt „Die Allee und ihre Umgebung“ (10.08.2026)

Betrachtet wurden die Allee, das Areal um den Bauernmarkt sowie die ehemalige Gärtnerei mit Nachbarliegenschaft. Zwei Gruppen entwickelten Zielszenarien. Zentrale Ansätze:

- Räume für Vereine, Veranstaltungen, Bücherei und Kultur, auch im Bahnhofsumfeld; Wohnangebote für Ältere
- Aufenthaltsqualität durch Sitzgelegenheiten, Gastronomie, Begrünung und naturnahe Wasserelemente
- Spiel- und Bewegungsangebote sowie Treffpunkte für Jugendliche
- Barrierefreie Wege, Radverkehr, Beleuchtung und weniger Kfz-Verkehr

Zukunftswerkstatt Generationen (19.08.2026)

Die Werkstatt hatte keinen räumlichen Fokus. Kinder, junge Erwachsene, Erwachsene sowie Seniorinnen und Senioren beschrieben in eigenen Gruppen ihre Wunschgemeinde. Gemieden werden vor allem die Unterführungen, die verkehrsbelasteten Hauptstraßen und das Bahnhofsgebäude. Die Bedarfe im Überblick:

- **Kinder:** beschattete, vielfältige Spielplätze, Bewegungsangebote, Trinkwasserbrunnen
- **Junge Erwachsene:** gestaltete Treffpunkte im Freien, offene Jugendarbeit, Sport- und Freizeitflächen
- **Erwachsene:** Café und Gastronomie, Nahversorgung, öffentliche Toiletten, sichere Rad- und Fußwege
- **Seniorinnen und Senioren:** betreutes und gemeinschaftliches Wohnen im Ort, Sitzgelegenheiten, barrierearme Wege

Zukunftswerkstatt „Historischer Ortskern“ (27.08.2026)

Im Fokus standen Rathaus, Treff 21, das Ende der Bahnhofstraße und die Kornstraße bis zur Rheinstraße und Burggrabenstraße. Nach einer Ortsbegehung entwickelten zwei Gruppen Zielszenarien:

- Belebung durch Kleingewerbe und Zwischennutzungen, etwa einen Pop-up-Laden

- Begegnungsorte für Generationen, Jugendräume und einen Seniorentreff
- Klimaangepasste Begrünung, Entsiegelung und barrierefreie öffentliche Gebäude
- Grüne Wegeverbindung für Fuß- und Radverkehr entlang des Burggrabens
- Bahnhofstraße als Verbindung zwischen Ortskern und Bahnhof stärken: mehr Begrünung, weniger ruhender Verkehr durch Parkraummanagement
- Neue Nutzungen für den wenig genutzten Rollschuhplatz, etwa konzentrierte Stellplätze oder ein Pocket Park

4 ZENTRALE ANALYSEERGEBNISSE

Gesamtgemeinde

Groß-Rohrheim profitiert von seiner Lage zwischen Rhein-Main und Rhein-Neckar, einem geschlossen erhaltenen Ortskern, einer starken Ortsgemeinschaft und naturnaher Landschaft. Herausforderungen sind Funktionsverluste der Ortsmitte, die Trennung durch Bahn und Rheinstraße, eine autoorientierte Mobilität, der demografische Wandel und Klimarisiken im Hessischen Ried.

Untersuchungsgebiet nach Themenfeldern

Die thematischen Analysepläne (Stand September und Oktober 2026) zeigen folgende Schwerpunkte:

- **Stadtgestalt und öffentlicher Raum:** Wertige historische Bausubstanz, qualitätsvolle Straßenzüge und prägende Ankerbauten stehen Leerstand und Mindernutzung teils ortsbildprägender Gebäude gegenüber. Öffentliche Freiräume weisen Defizite in Aufenthalts- und Gestaltungsqualität auf.
- **Daseinsvorsorge und Nutzungen:** Öffentliche Einrichtungen wie Rathaus, Treff 21 mit Bücherei, Schule, Kitas und Bürgerhalle liegen im historischen Ortskern und nördlich davon im Sport- und Freizeitbereich. Eine Fußverbindung verknüpft Bahnhof und Freizeitangebote. Die Nahversorgung in der Ortsmitte ist weggefallen. Für ältere und pflegebedürftige Menschen fehlen Wohn- und Versorgungsangebote.
- **Grün- und Freiflächen:** Weite Teile des Gebiets erreichen öffentliche Grünflächen fußläufig, und es bestehen starke Bezüge zum Landschaftsraum. Der historische Ortskern ist dagegen hoch bis besonders hoch versiegelt. Mehrere Spielplätze und Grünflächen, darunter die Hochzeitswiese, weisen Gestaltungs- und Erneuerungsbedarf auf.
- **Klima und Energie:** Im Ortskern und in Teilen der Wohngebiete östlich der Bahn besteht eine sehr hohe thermische Belastung. Auf vielen Dächern sind bereits Photovoltaik- und Solarthermieanlagen installiert. Für eine gemeinsame, großflächige Energieversorgung bestehen nur wenige Möglichkeiten.
- **Mobilität:** Tempo 30 gilt in weiten Teilen des Gebiets. Fußgängerampeln, Ladesäulen und Radinfrastruktur am Bahnhof sind vorhanden. Defizite sind Gefahrenstellen und fehlender Radschutz auf den Hauptachsen, enge, zugeparkte Straßen im Ortskern, Handlungsbedarf bei der Barrierefreiheit und eine unvollständige fußläufige Abdeckung durch Bushaltestellen.

5 FÖRDERGEBIET

Das im Rahmen der WnE-Bewerbung abgegrenzte Untersuchungsgebiet wurde im Zuge der ISEK-Analyse fachlich geschärft. Die Anpassungen resultieren aus der Prüfung des Handlungsbedarfs im Sinne der Städtebauförderung. Das Fördergebiet umfasst rund 102 ha (Anlage 1).

Herausgenommen wurden Flächen ohne Handlungsbedarf:

- die vergleichsweise jungen Wohngebiete im Nordosten und Südosten mit qualitativ gutem Bestand und ohne öffentliche Flächen mit erkennbarem Handlungsbedarf
- das Gewerbegebiet im Nordwesten, da hier keine erheblichen städtebaulichen Funktionsverluste oder Missstände vorliegen
- landwirtschaftlich genutzte Flächen im Nordwesten und Nordosten, die dem Außenbereich zuzuordnen sind

Ergänzt wurde im Süden die „Hochzeitswiese“. Die öffentliche, parkartige Grünfläche mit Baumbestand weist konkreten Handlungsbedarf in Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auf.

6 HANDLUNGSFELDER

Aus Analyse und Beteiligung wurden drei räumliche Handlungsfelder abgeleitet. Ergänzend werden übergeordnete Themen für das gesamte Fördergebiet betrachtet. Mobilität ist als Querschnittsthema in allen räumlichen Handlungsfeldern verankert. Ziele und Maßnahmen werden derzeit erarbeitet.

Räumliche Handlungsfelder

- **Historischer Ortskern:** Rathaus, Treff 21 und Kornstraße bis Rheinstraße und Burggrabenstraße. Themen sind Leerstand, Sanierung öffentlicher Gebäude, Belebung, Entsiegelung und Aufenthaltsqualität.
- **Ortsmitte mit Allee:** Allee, Bauernmarkt, ehemalige Gärtnerei und Bahnhofsumfeld. Themen sind die Stärkung als Dorfmittelzentrum, Treffpunkte, Freiraumqualität und die Verbindung über die Bahnlinie.
- **Sport- und Bewegungsareal:** Sport- und Freizeitflächen mit zugehörigen Gebäuden. Themen sind Erneuerung der Anlagen und Entwicklung zu einem generationenübergreifenden Treffpunkt im Freiraum.

Übergeordnete Themen

- **Grün- und Freiflächengestaltung:** Aufwertung öffentlicher Grünflächen wie der Hochzeitswiese, Klimaanpassung, Regenwassermanagement und Vernetzung der Freiräume
- **Mobilität als Querschnitt:** Fuß- und Radverkehr, Barrierefreiheit, Querungen der Bahnlinie und Ordnung des ruhenden Verkehrs

7 SCHNITTSTELLEN

Das ISEK knüpft an weitere Planungen der Gemeinde an. Für Groß-Rohrheim liegt ein Quartierskonzept vor, dessen Umsetzung durch ein Sanierungsmanagement begleitet wird. Parallel erstellt die Gemeinde die Kommunale Wärmeplanung. Die Ergebnisse werden abgestimmt, insbesondere bei öffentlichen Gebäuden, Energieversorgung und Klimaschutz.

8 AUSBLICK

Nach Abschluss der Ziel- und Maßnahmenentwicklung wird der ISEK-Entwurf mit Maßnahmenplan, Zeitplan sowie Kosten- und Finanzierungsübersicht fertiggestellt und im Januar 2027 beim Ministerium eingereicht. Der Beschluss ist für Sommer bis Spätsommer 2027 vorgesehen. Mit dem Beschluss beginnt die Umsetzungsphase, die durch das Fördergebietsmanagement begleitet wird.

ANLAGE 1: FÖRDERGEBIET

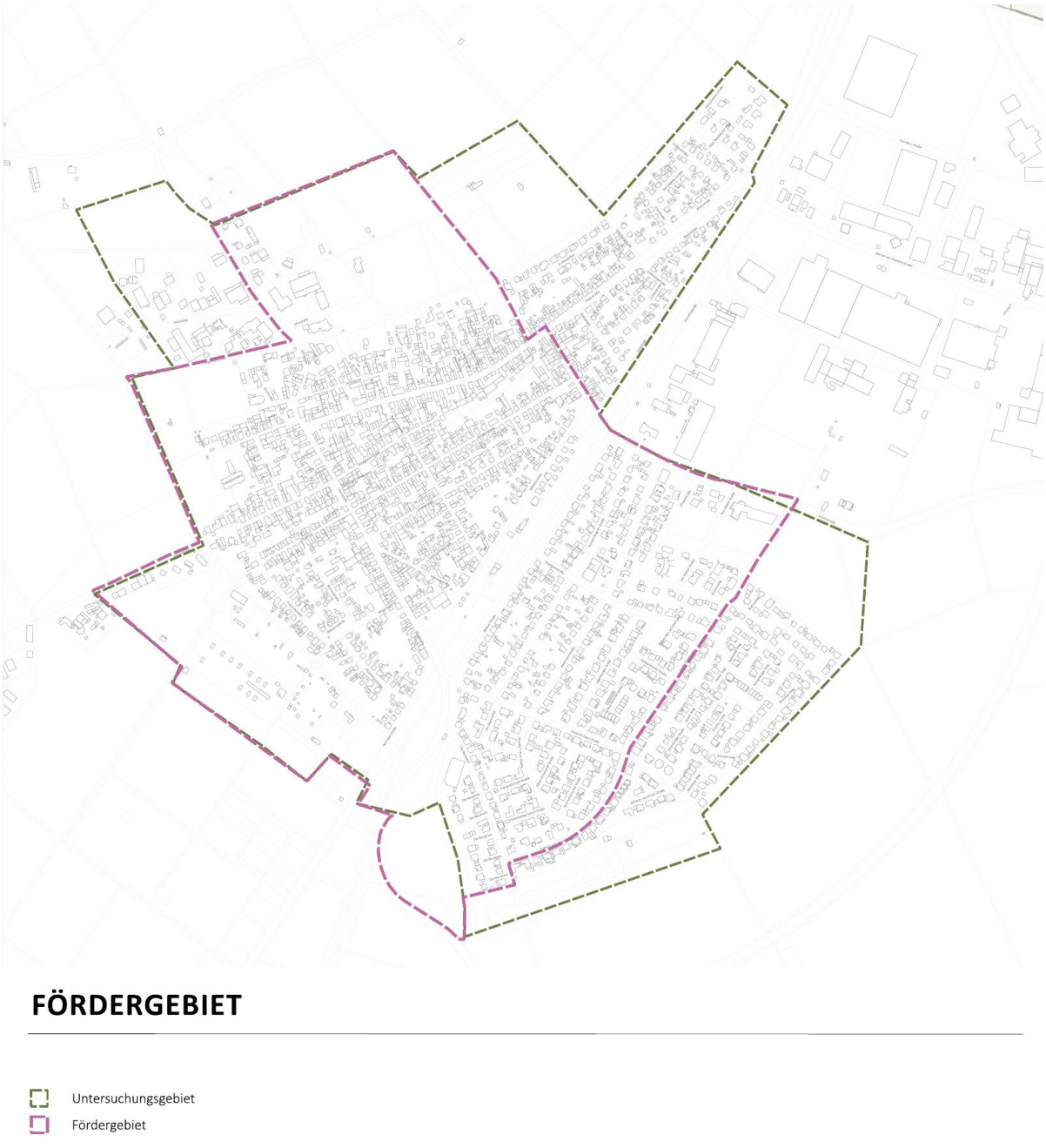


Abbildung 1: Untersuchungsgebiet und Fördergebiet (Stand 22.09.2026)