
Gemeinde Mühlthal

Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)



Stand: Oktober 2021



Die fachlichen Ausarbeitungen fallen unter § 2, Abs. 1 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH und WSW & Partner. Der Auftraggeber kann die vorliegende Ausarbeitung zur Verbreitung innerhalb seiner Organisation mit diesem Hinweis verwenden, sowie an projekt-relevante Dritte weitergeben. Jegliche gewerbliche Nutzung ist nicht gestattet.

Zu Layoutzwecken wurden möglicherweise Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen verwendet, für die der CIMA Beratung + Management GmbH und WSW & Partner keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Ausarbeitung -ganz oder teilweise- in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht, übernimmt das Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern dieser Rechte, stellt die CIMA Beratung + Management GmbH und WSW & Partner von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten ggf. notwendiger Abwehr solcher Ansprüche durch die CIMA Beratung + Management GmbH und WSW & Partner.

Integriertes Kommunales Entwicklungs- konzept (IKEK)

Auftraggeber: Gemeinde Mühlthal
Bürgermeister: Willi Georg Muth
Adresse: Ober-Ramstädter Straße 2-4, 64367 Mühlthal
Telefonnummer: 06151/14170
Mail: gemeinde@muehlthal.de

Projektbearbeitung: Erik Hornung

Auftragnehmer: WSW & Partner GmbH,
Hertelsbrunnenring 20
67657 Kaiserslautern

CIMA Beratung + Management GmbH
Neue Weinsteige 44
70180 Stuttgart

Beteiligte Fachbehörde: Fachgebiet 310.2 Dorf- und Regionalentwicklung
Landkreis Darmstadt - Dieburg
vertreten durch:
Hilde Michelssen, Beate Will
Kreishaus Dieburg
Albinstraße 23
64807 Dieburg
Tel. 06151 881 2108
Fax 06151 881 2114

Inhalt

1	Vorwort des Bürgermeisters	8
2	Zielsetzung und Vorgehensweise	10
2.1	Zielsetzung	10
2.2	Aufgabenstellung und Vorgehensweise	12
3	Prozess und Beteiligung	14
3.1	Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation	14
3.2	Beteiligung und Partizipation	15
4	Bestandsaufnahme/-analyse	18
4.1	Kurzcharakteristik der Gemeinde Mühlthal	18
4.2	Demographische Entwicklung	20
4.3	Bürgerschaftliches Engagement	28
4.4	Städtebauliche Entwicklung und Wohnen	30
4.4.1	Siedlungsgenese	30
4.4.2	Erfassung der Baustruktur und des Baubestandes	45
4.4.3	Betrachtungen zu Innenentwicklungspotenzialen durch demografisch bedingte Gebäudeleerstände	49
4.5	Grünräume, Plätze und Freiflächen	63
4.6	Daseinsvorsorge	76
4.7	Kinderbetreuung und Bildung	90
4.8	Freizeit, Naherholung, Tourismus und Kultur	94
4.9	Mobilität und Erreichbarkeit	104
4.10	Technische Infrastruktur	109
4.11	Wirtschaft und Arbeitsplätze	110
4.12	Energie, Klima- und Ressourcenschutz	116
4.13	Planungen, Programme und Kooperationen	117
5	Profile der Ortsteile	122
6	Bewertung der Zukunftsfähigkeit	123
6.1	Erläuterungen der Bewertungsmatrix	123
6.2	Ergebnis der Einschätzung/Bewertung der Zukunftsfähigkeit	126
7	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse	128
7.1	Stärken-Schwächen:	128
7.2	Chancen-Risiken: Trends und mögliche Wirkungen auf die Ortsentwicklung	134
8	Leitbild der Gemeinde Mühlthal	136
9	Strategien und Entwicklungsziele	147
9.1	Handlungsfeld 1 „Wohnen, Demografie, Städtebau, Ortszentren, Raumqualität“	148
9.2	Handlungsfeld 2 „Bürgerschaftliches Engagement, Gemeinschaft, Vereinsleben, Kultur und Freizeit, soziale Orte“	149

9.3	Handlungsfeld 3 „Daseinsvorsorge, Wirtschaft, Arbeitsplätze, Versorgung“	150
9.4	Handlungsfeld 4 „Mobilität, Umwelt, Natur, Naherholung, Tourismus“	151
10	Strategische Bausteine	152
11	Abgrenzung der Fördergebiete und Identifizierung strategischer Sanierungsbereiche	154
11.1	Vorgehensweise zur Abgrenzung der Fördergebiete	154
11.2	Strategie zur Abgrenzung der Fördergebiete	155
11.3	Identifizierung der strategischen Sanierungsbereiche	163
12	Öffentliche Vorhaben/Umsetzungsmaßnahmen	164
12.1	Maßnahmen	164
13	Verstetigung/Umsetzungsmanagement/Evaluierung	200
14	Anhang	203
14.1	Ortsteilprofile	203
14.2	Zukunftsfähigkeit der Ortsteile	209
14.3	Auflistung der Vereine in Mühlthal	215
14.4	Übersicht über die Bebauungspläne seit 2002	218
14.5	Abgrenzung der Fördergebiete – Übersichtspläne	222
14.6	Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplan	228

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Prozessablauf IKEK Mühlthal	13
Abb. 2: Öffentlichkeitsarbeit Projekthomepage + Social Media	14
Abb. 3: Ausschnitt Bürgerbefragung IKEK Mühlthal	15
Abb. 4: Ortsteilrundgänge	16
Abb. 5: Ortsteilgespräch Nieder-Ramstadt	16
Abb. 6: Ortsteilgespräch Nieder-Beerbach	16
Abb. 7: Screenshot digitales IKEK-Forum	17
Abb. 8: Pinnwände digitales Jugendforum	17
Abb. 9: Gemarkung Mühlthal mit Ortsteilen	18
Abb. 10: Bevölkerungsverteilung nach Ortsteilen in der Gemeinde Mühlthal in %	20
Abb. 11: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich (Indexwert 2011 = 100)	21
Abb. 12: Altersstruktur in der Gemeinde Mühlthal	22
Abb. 13: Altersstruktur der Bevölkerung im Zeitvergleich in den Jahren 2000, 2018 und 2035	23
Abb. 14: Bevölkerungsprognose 2018 bis 2035	23
Abb. 15: Bevölkerungsentwicklung und Differenz der Zu- und Fortgezogenen im Vergleich (2005-2017)	24
Abb. 16: Zuzüge nach Mühlthal aus dem LK Darmstadt-Dieburg im Jahr 2018	25
Abb. 17: Wegzüge aus Mühlthal in den LK Darmstadt-Dieburg im Jahr 2018	26
Der Anteil der Bevölkerung mit ausländischer Staatsangehörigkeit beträgt in Mühlthal im Jahr 2019 1.449 Personen und entspricht damit einem Anteil von ca. 10,2 % der Gesamtbevölkerung. Abb. 18: Anteil der Bevölkerung mit ausländischer Staatsangehörigkeit in %	27
Abb. 19: Gestalterische Überformung im Ortskern Nieder-Ramstadt	32
Abb. 20: Baugebiet „Mühlengärten“ (B-Plan: Anstaltsmühle) (Stand: April 2021)	32
Abb. 21: Historischer Ortskern Nieder-Ramstadt mit der Bebauung bis 1950	33
Abb. 22: Bebauungspläne Nieder-Ramstadt	33
Abb. 23: Gestalterische Überformung im historischen Ortskern von Traisa	34
Abb. 24: Gestaltungssatzung Ortskern: Traisa	36
Abb. 25: Erhaltungssatzung historischer Ortskern: Traisa	36
Abb. 26: Historischer Ortskern Traisa mit der Bebauung bis 1950	37
Abb. 27: Bebauungspläne Traisa	37
Abb. 28: Ursprüngliche Bebauung in Trautheim	38
Abb. 29: Die „Villa Trautheim“	38
Abb. 30: Neubau im Ortsteil Trautheim	39
Abb. 31: Nachverdichtung eines ehemals großen Villengrundstücks	39
Abb. 32: Die Siedlung Trautheim mit der Bebauung bis 1950	40
Abb. 33: Bebauungspläne Trautheim	40
Abb. 34: Historischer Ortskern Nieder-Beerbach mit der Bebauung bis 1950	41
Abb. 35: Bebauungspläne Nieder-Beerbach	41
Abb. 36: Umfangreiche private DE-Maßnahme in der Felsbergstraße	42
Abb. 37: Historischer Ortskern Frankenhausen mit der Bebauung bis 1950	43
Abb. 38: Bebauungspläne Frankenhausen	43
Abb. 39: Umnutzung einer Scheune zu Wohnzwecken (Private DE-Maßnahme)	44
Abb. 40: Historischer Ortskern Waschenbach mit der Bebauung bis 1950	44
Abb. 41: Bebauungspläne Waschenbach	44
Abb. 42: Charakteristische Mehrseit-Hofanlage in Frankenhausen	45

Abb. 43: Gestaltungsprinzipien (Fassadenmaterial und -gliederung, Dachformen und -materialien)	45
Abb. 44: Das alte Rathaus in Traisa	46
Abb. 45: Leerstehendes Wohnhaus im Ortsteil Waschenbach	47
Abb. 46: Leerstehendes Ladenlokal in der Bahnhofstraße in Nieder-Ramstadt	48
Abb. 47: Städtebauliche Entwicklung Nieder-Ramstadt	53
Abb. 48: Städtebauliche Entwicklung Trautheim	54
Abb. 49: Städtebauliche Entwicklung Traisa	55
Abb. 50: Städtebauliche Entwicklung Nieder-Beerbach	56
Abb. 51: Städtebauliche Entwicklung Frankenhausen	57
Abb. 52: Städtebauliche Entwicklung Waschenbach	58
Abb. 53: Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Mühlthal (Stand: November 2020)	61
Abb. 54: Schlossgartenplatz (links) und Platz „Nemours“ (rechts) in Nieder-Ramstadt	63
Abb. 55: Sitz- und Verweilmöglichkeiten mit Aufwertungspotenzial in Nieder-Ramstadt	64
Abb. 56: Fliegerplatz Nieder-Ramstadt	64
Abb. 57: Grün- / Freiräume, Plätze, Treffpunkte, Gemeinschaftseinrichtungen: Nieder-Ramstadt	66
Abb. 58: Datterichplatz in Traisa und Verbindung zum Schwimmbad (rechts) mit Aufwertungspotenzial	67
Abb. 59: ehrenamtlich gepflegte kl. Grünfläche	68
Abb. 60: Grün- / Freiräume, Plätze, Treffpunkte, Gemeinschaftseinrichtungen: Traisa	68
Abb. 61: Grün- / Freiräume, Plätze, Treffpunkte, Gemeinschaftseinrichtungen: Trautheim	69
Abb. 62: Grün- / Freiräume, Plätze, Treffpunkte, Gemeinschaftseinrichtungen: Nieder-Beerbach	71
Abb. 63: Grün- / Freiräume, Plätze, Treffpunkte, Gemeinschaftseinrichtungen: Frankenhausen	72
Abb. 64: Dorfplatz Waschenbach	73
Abb. 65: Verlauf des Waschenbachs	73
Abb. 66: Grün- / Freiräume, Plätze, Treffpunkte, Gemeinschaftseinrichtungen: Waschenbach	74
Abb. 67: Bürgerzentrum Nieder-Ramstadt	76
Abb. 68: Elfengrund EINS: Versammlungsstätte der Vereinigung Trautheimer Bürger	76
Abb. 69: Bürgerhaus Traisa	77
Abb. 70: Gemeindezentrum Nieder-Beerbach	77
Abb. 71: Gemeindehaus Waschenbach	78
Abb. 72: Gemeinschaftshaus Frankenhausen	78
Abb. 73: Angebotsstrukturen Ortskern Nieder-Ramstadt	82
Abb. 74: Angebotsstrukturen Rheinstraße	83
Abb. 75: Angebotsstrukturen in Traisa	83
Abb. 76: Bäckereibetrieb in Frankenhausen	84
Abb. 77: Angebotsstrukturen in Nieder-Beerbach	85
Abb. 78: Verortung der Lebensmittelmärkte in der Gemeinde Mühlthal	86
Abb. 79: Lebensmittelversorgung im LK Darmstadt-Dieburg auf Ortsteilebene	87
Abb. 80: Freibad der Gemeinde Mühlthal in Traisa	94
Abb. 81: Sporthalle Waschenbach	94
Abb. 82: Spielplatz „Promenadenweg“ in Traisa	95
Abb. 83: Spielplatz „Kreisstraße“ in Waschenbach	95
Abb. 84: Jugendtreff Nieder-Beerbach	97
Abb. 85: Jugendtreff Waschenbach	97

Abb. 86: Jugend- und Seniorenförderung Nieder-Ramstadt	98
Abb. 87: Standorte der historischen Wassermühlen	99
Abb. 88: Tourismuskennziffern im Jahr 2019	100
Abb. 89: Frankenstein Kulturfestival	102
Abb. 90: Kerweumzug in Traisa	102
Abb. 91: „Gib und Nimm- Bücherei“ in Traisa	103
Abb. 92: Lage der Gemeinde Mühlthal im Raum (ohne Maßstab)	104
Abb. 93: Streckenverlauf Odenwaldbahn	105
Abb. 94: Flyer für die Busverbindung K 50 (BE1)	105
Abb. 95: ÖPNV-Karte	106
Abb. 96: Quelle-Ziel-Analyse	107
Abb. 97: Beschäftigtenstruktur nach Wirtschaftszweigen im Vergleich	113
Abb. 98: Räumliche Verteilung der Beschäftigten NRD	114
Abb. 99: Landeswettbewerb „Unser Dorf“ Nieder-Beerbach 2005	117
Abb. 100: Kommunales Handlungsprogramm (KHP) Mühlthal 2007	118
Abb. 101: Interkommunales Dorfentwicklungskonzept Modautal – Neutsch, Mühlthal – Frankenhausen / Waschenbach 2012	119
Abb. 102: Gebietskulisse ländliche Regionalentwicklung 2023-2027(Ausschnitt)	120
Abb. 103: Quelle-Ziel-Analyse Nieder-Ramstadt	126
Abb. 104: Gesamträumliches Leitbild Mühlthal	139
Abb. 105: Räumliches Leitbild Nieder-Ramstadt	141
Abb. 106: Räumliches Leitbild Traisa	142
Abb. 107: Räumliches Leitbild Trautheim	143
Abb. 108: Räumliches Leitbild Nieder-Beerbach	144
Abb. 109: Räumliches Leitbild Frankenhausen	145
Abb. 110: Räumliches Leitbild Waschenbach	146
Abb. 111: Übersicht Handlungsfelder Gemeinde Mühlthal	147
Abb. 112: Übersicht Strategiebausteine IKEK Mühlthal	153
Abb. 113: Fördergebietsabgrenzung und Denkmalschutz, Ortsteil: Nieder-Ramstadt	156
Abb. 114: Fördergebietsabgrenzung und Denkmalschutz, Ortsteil: Traisa	158
Abb. 115: Fördergebietsabgrenzung und Denkmalschutz, Ortsteil: Nieder-Beerbach	160
Abb. 116: Fördergebietsabgrenzung und Denkmalschutz, Ortsteil: Frankenhausen	161
Abb. 117: Fördergebietsabgrenzung und Denkmalschutz, Ortsteil: Waschenbach	162
Abb. 118: Organisationstruktur Evaluierung (Empfehlung)	202

1 Vorwort des Bürgermeisters

Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger,

die Gemeinde Mühlthal wurde 2019 von der hessischen Landesregierung als gesamtkommunaler Förderschwerpunkt der Dorfentwicklung für den Zeitraum 2019 – 2027 anerkannt. Das vorliegende integrierte kommunale Entwicklungskonzept, kurz IKEK genannt, stellt den Abschluss der Konzeptphase dar. Es schließt sich nun eine sechsjährige Umsetzungsphase an.

Besonders stolz bin ich darauf, dass es uns endlich gelungen ist, ein Leitbild für unsere Gemeinde zu entwickeln. Wesentliche Gründe für die Bewerbung unserer Gemeinde um Aufnahme ins hessische Dorfentwicklungsprogramm waren neben dem Leitbild eine Stärkung der Innenentwicklung und eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in den Ortsteilen. Außerdem wollten wir bewusst einen „Blick von innen und von außen“ auf die Gesamtgemeinde und ihre sechs Ortsteile anstoßen. Zum einen sollten unsere Bürgerinnen und Bürger die Gelegenheit erhalten, ihre Ideen einzubringen. Zum anderen wünschen wir uns eine professionelle Begleitung beim Umgestaltungsprozess von einstmalig eher landwirtschaftlich geprägten Dörfern hin zu zeitgemäßen, lebenswerten Orten innerhalb des Rhein-Main-Gebiets. Wir wollen die Wohn- und Lebensqualität möglichst erhöhen und unsere Gemeinde zukunftsfähig machen.



Noch bevor die beiden mit der Erstellung des IKEKs beauftragten Büros mit ihrer Arbeit in Mühlthal beginnen konnten, zeichnete sich ab, dass das Corona-Virus ein „normales“ Vorgehen kaum möglich machen würde. Die Rahmenbedingungen waren nicht einfach, die Pandemie hat Präsenzveranstaltungen nahezu unmöglich gemacht. So mussten wir auf eine große Auftaktveranstaltung verzichten. Die Befragung der Bürgerschaft erfolgte hauptsächlich online und auch die beiden durchgeführten IKEK-Foren haben wir kurzerhand ins Internet verlagert und uns dem Trend der Videokonferenzen angeschlossen. Wir können froh sein, dass uns der technische Fortschritt diese Möglichkeit eröffnet hat und dass wir dadurch doch so viele von Ihnen erreicht haben.

Denn sehr wichtig ist für mich, dass sich so viele Bürgerinnen und Bürger in der Konzeptphase eingebracht haben. Fast 800 Teilnehmende waren es bei der Bürgerbefragung, später kamen viele Bürgerinnen und Bürger bei den Ortsteilgesprächen und den beiden IKEK-Foren hinzu. Manche haben sich bei uns auch per E-Mail gemeldet. Besonders gefreut hat mich die Beteiligung der Mühlthaler Jugendlichen an unserem Jugendforum.

Ein Ergebnis der Befragung ist, dass 94 % der Mühlthalerinnen und Mühlthaler gerne oder sogar sehr gerne in unserer Gemeinde leben. Nichtsdestotrotz gibt es hier auch ein Verbesserungspotenzial. Ausgehend von dem mit der Bürgerschaft entwickelten Leitbild, wurden einige Maßnahmen skizziert. Diese dienen von nun an als Orientierung für künftige Vorhaben. Je nach Haushaltslage können hier wichtige Projekte für die Gesamtgemeinde oder einzelne Ortsteile realisiert werden.

Nach dem nun vorliegenden Entwicklungskonzept gilt es jetzt, dieses gemeinsam mit Leben zu füllen. Doch kommunale Projekte sind dabei nur ein Schwerpunkt. In der Umsetzungsphase können auch private Vorhaben gefördert werden. Voraussetzung dafür ist, dass sich die Grundstücke innerhalb der im IKEK definierten Fördergebiete befinden oder es sich um Kulturdenkmäler handelt. Weitere Infos hierzu finden Sie im Internet unter www.ikek-muehlthal.de/foerderung.

Bedanken möchte ich mich zum Abschluss bei allen Beteiligten, die zum Gelingen dieses Konzepts beigetragen haben. Da sind zunächst die beiden Büros WSW & Partner aus Kaiserslautern und cima aus Stuttgart, die dieses IKEK für uns erstellt haben. Ein großes Dankeschön geht an das Fachgebiet Dorf- und Regionalentwicklung der Kreisverwaltung für die kompetente Begleitung. Herzlich bedanken möchte ich mich auch bei den Mitgliedern der Steuerungsgruppe, die den Prozess wachsam begleitet und ihre Vorstellungen eingebracht haben, und bei der Gemeindeverwaltung für die umsichtige Organisation. Mein besonderer Dank gilt den vielen Bürgerinnen und Bürgern, die sich in ihrer Freizeit Gedanken um Mühlthals Zukunft gemacht und ihre Ideen eingebracht haben.

Möge uns das gemeinsam erarbeitete Leitbild im Laufe der Jahre immer wieder in Erinnerung rufen, um was es uns wirklich geht, welche Werte und Ziele wir haben. Damit wir uns auch in Zukunft in unserer schön gelegenen Gemeinde wohlfühlen und hier eine lebenswerte Heimat vorfinden.

Herzlichst Ihr



Willi Muth
Bürgermeister

2 Zielsetzung und Vorgehensweise

2.1 Zielsetzung

Gerade die kleinen und mittleren Kommunen in Hessen, die die wesentliche Zielgruppe des hessischen Dorfentwicklungsprogramms darstellen, stehen vor enormen gesellschaftlichen, demografischen und technologischen Herausforderungen. Insbesondere die Ortskerne, sowohl in den Kernorten als auch in den Stadt- und Ortsteilen, verzeichnen vielerorts einen Bedeutungsverlust. Gastronomie- und Einzelhandelsbetriebe schließen nicht nur aufgrund der veränderten Kundenanforderungen, sondern vielfach auch aufgrund fehlender Perspektiven in der Nachfolgesituation. Damit verlieren die Zentren eine ihrer wesentlichen Funktionen, nämlich die identitätsstiftende Treffpunktfunktion. Auf der anderen Seite gibt es – insbesondere bestärkt durch die aktuellen Beobachtungen in der Corona-Pandemie – eine steigende Nachfrage nach Wohnraum in den kleineren und mittleren Kommunen. Diese ist nicht nur Ergebnis eines vergleichsweise noch relativ günstigen Miet- und Bodenpreisniveaus, sondern auch auf Grundlage der Wünsche der Bevölkerung im Hinblick auf ein „soziales Miteinander“, „Gesundheit“ und „Sicherheit“. An diesen Eckpunkten werden die Chancen und Risiken der kleinen und mittleren Kommunen deutlich.

Mit dem Dorfentwicklungsprogramm unterstützt das Land Hessen die Kommunen bei der Entwicklung und Umsetzung von Strategien und Maßnahmen zur proaktiven Anpassung an die Zukunftsherausforderungen. Zu den zentralen Zielsetzungen des Programmes zählt dabei vor allem die Förderung der Innenentwicklung – aber auch die Stärkung der Daseinsvorsorge (inklusive Gesundheit) und die Stärkung des sozialen und kulturellen Miteinanders. Zielstellungen, die auch in der Gemeinde Mühlthal von zentraler Bedeutung für die Zukunft sind.

„Mit unserem gemeinsamen Engagement wollen wir den ländlichen Raum zukunftsfähig gestalten und den Bürgerinnen und Bürgern eine Heimat mit regionaler Identität bieten“ – nach dem Motto <<Auf's Land ziehen ist kein Zurück in die Provinz, sondern ein nach vorne in die Zukunft>>.¹

Die Gemeinde Mühlthal ist eine besondere Kommune in Hessen. Einerseits grenzt die Gemeinde direkt an das sehr dynamische Wirtschafts- und Wissenschaftszentrum Darmstadt an, andererseits ergibt sich durch die Lage im Odenwald eine besondere Qualität als Lebensraum.

Diese besondere Lagegunst hat jedoch in den vergangenen 10 Jahren dazu geführt, dass die Kaufpreise z. B. für ein Einfamilienhaus mit ca. 150 qm Wohnfläche innerhalb der letzten 10 Jahre um fast 60% gestiegen sind.² Trotz moderater Ausweisung von Wohnbauflächen in der Vergangenheit sieht sich die Gemeinde einer anhaltenden enormen Wohnraumnachfrage vor allem auch in den Ortskernen ausgesetzt. Die bisher weitgehend ungesteuerte Nachverdichtung führte insbesondere in den historischen Ortskernen zu einer starken Überprägung des baukulturellen Erbes, einer Überlastung des zumeist räumlich beengten Straßennetzes und einem Verlust innerörtlicher privater Freiflächenqualität.

¹ Priska Hinz, hessische Ministerin für Umwelt, Klimaschutz, Landschaft und Verbraucherschutz, Vorwort im Rahmen des <https://www.wohnungsboerse.net/Immobilienpreise/immobilien-Muehlthal-3232.pdf> Leitfadens zur Dorfentwicklung in Hessen.

² <https://www.wohnungsboerse.net/Immobilienpreise/immobilien-Muehlthal-3232.pdf>, aufgerufen am 13.09.2021

Insofern sieht sich die Gemeinde Mühlthal mit fast allen Ihrer Ortsteile siedlungsstrukturell völlig anderen Herausforderungen gegenüber, als Gemeinden im peripheren ländlichen Raum, die aufgrund demografischer Entwicklungen eine Abnahme der Bevölkerung und damit potenziell einen Bedeutungsverlust vor allem in den Ortskernen zu verzeichnen haben.

Die Gemeinde Mühlthal wurde im Jahr 2019 als gesamtkommunaler Förderschwerpunkt im hessischen Dorfentwicklungsprogramm anerkannt. Damit besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, bereits angestoßene Entwicklungen konsequent fortzuführen und die Bürgerschaft in den sechs Ortsteilen noch intensiver in die Kommunalentwicklung einzubeziehen.

Ein zentrales Anliegen der Gemeinde liegt darin, ihre Innenentwicklung städtebaulich, sozial- und umweltverträglich sowie im Einklang mit den Anforderungen an eine an der Daseinsvorsorge orientierten Infrastruktur voranzutreiben, und die besonderen Qualitäten von Mühlthal auch zukünftig zu sichern und weiterzuentwickeln.

2.2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

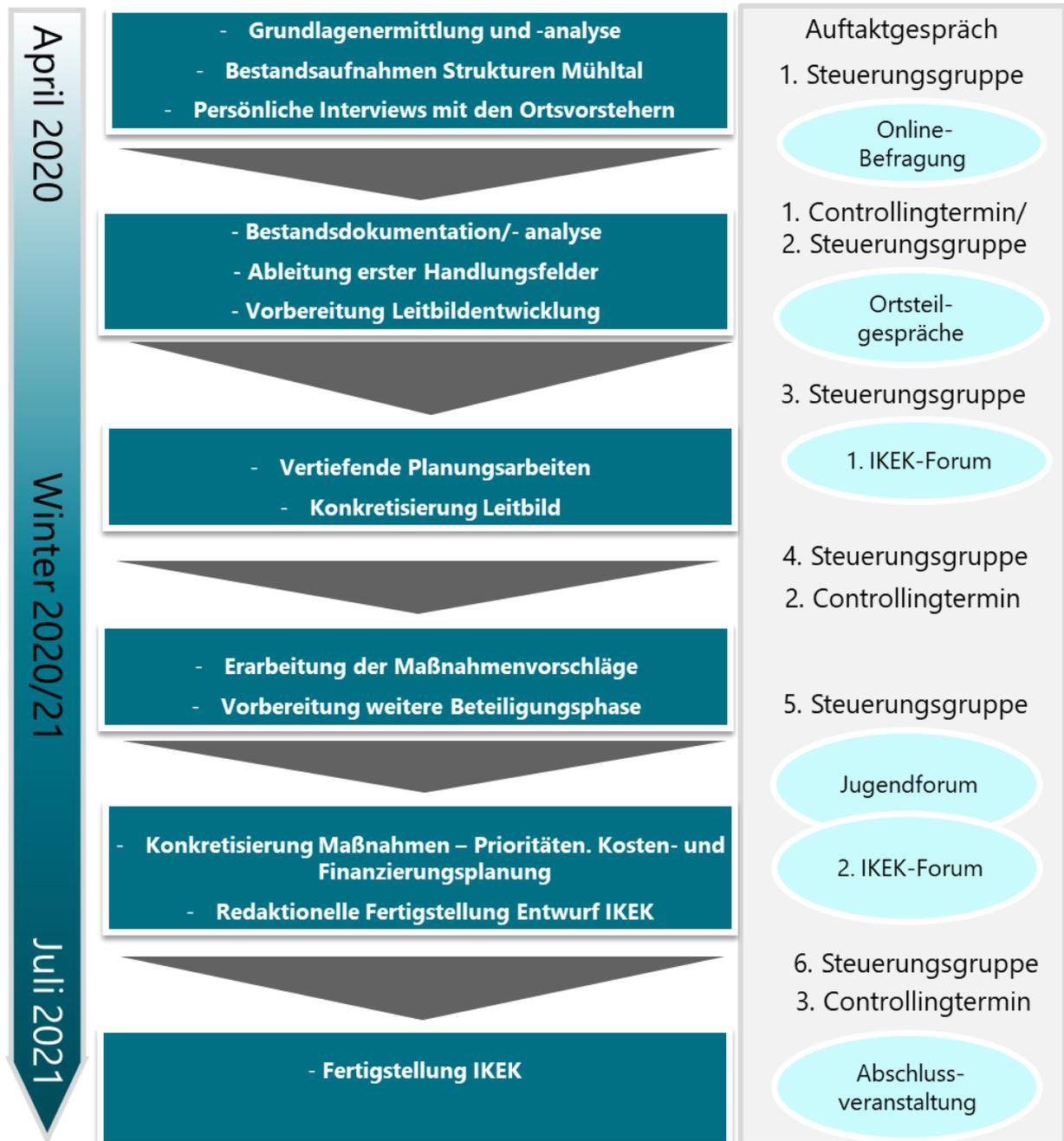
Die Gemeinde Mühlthal, Bestandteil des Landkreises Darmstadt-Dieburg, umfasst rund 14.000 Einwohner, verteilt auf sechs Ortsteile bzw. Weiler. Strukturell geprägt wird die Gemeinde insbesondere durch die Nähe zum Oberzentrum Darmstadt sowie der Lage im vorderen Odenwald.

Im Rahmen der Erarbeitung eines integrierten kommunalen Entwicklungskonzeptes (IKEK) und in Bezug auf das hessische Dorfentwicklungsprogramm sind innerhalb des IKEK die grundsätzlichen Perspektiven der gemeindlichen Entwicklung herauszuarbeiten. Im Einzelnen umfasst die Aufgabenstellung u. a. die Bearbeitung der nachfolgenden Bausteine:

- Grundlagenermittlung/Bestandsaufnahme,
- Analyse und Bewertung der Ausgangssituation in den unterschiedlichen kommunalen Handlungsfeldern,
- Formulierung eines Leitbildes für die Gemeinde Mühlthal,
- Formulierung von (realistischen) Zielsetzungen und daraus abzuleitenden Handlungsbedarfen,
- Erarbeitung einer umsetzungsorientierten Entwicklungsstrategie für Mühlthal – insbesondere für eine verträgliche Innenentwicklung,
- Herausarbeitung von zentralen Impulsmaßnahmen mit entsprechender Strukturbedeutung bzw. Strukturwirkung,
- Erarbeitung einer Zeit-, Finanz- und Kostenplanung für die vorgesehenen Maßnahmen,
- Erarbeitung und Abstimmung einer Implementierungs- und Verstetigungsstrategie,
- Fixierung eines Evaluationsansatzes im Hinblick auf die Zielerreichung,
- Konzeption, Vorbereitung und Durchführung entsprechender Beteiligungs- und Informationsmodule.

Im Rahmen des gesamten Prozesses wurde auf eine enge und vertrauensvolle Abstimmung mit der Gemeinde Mühlthal sowie den weiteren projektbegleitenden Institutionen sowie der Steuerungsgruppe gesetzt.

Abb. 1: Prozessablauf IKEK Mühlthal



Darstellung: cima, WSW & Partner

3 Prozess und Beteiligung

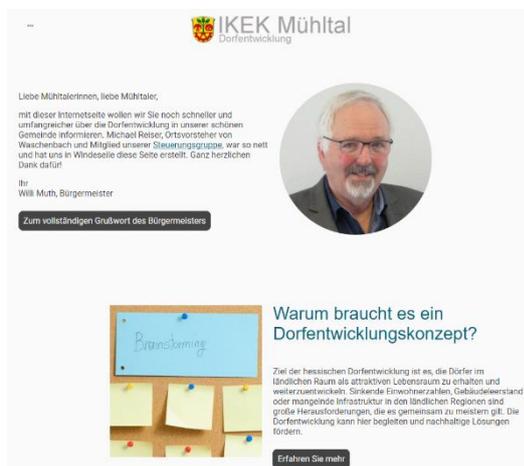
3.1 Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation

Begleitend zum gesamten IKEK-Prozess ist eine kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit konzipiert und umgesetzt worden. Die wesentliche Zielsetzung lag darin, gerade im Rahmen der Corona-Pandemie die Bürgerinnen und Bürger laufend über Projektziele, Projektstand und die Ergebnisse der Beteiligungsformate zu informieren. Die projektbegleitende Öffentlichkeitsarbeit im IKEK Mühlthal basiert überwiegend auf drei Modulen:

- In einer frühen Phase des IKEK wurde die Website www.ikek-muehlthal.de konzipiert und laufend weiterentwickelt. Die Website war die zentrale Kommunikationsplattform, um Ergebnisse aus den Beteiligungsprozessen darzustellen und die Bürgerinnen und Bürger um entsprechende Rückmeldungen, Ideen und Anregungen zu bitten.
- Sowohl die IKEK-Veranstaltungen als auch wesentliche Zwischenergebnisse (z.B. im Rahmen der durchgeführten Bürgerbefragung) wurden durch Presseinformationen begleitet.
- Neben den Presseinformationen und der Homepage bildete die Präsenz der Gemeinde Mühlthal in den sozialen Medien ein weiteres wichtiges Modul der Kommunikation.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Öffentlichkeitsarbeit, die in engster Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung konzipiert wurde, einen wesentlichen Baustein und eine wesentliche Voraussetzung für die erfolgreichen Bürgerbeteiligungs- und Partizipationsprozesse bildete.

Abb. 2: Öffentlichkeitsarbeit Projekthomepage + Social Media



Screenshots: <https://www.ikek-muehlthal.de/>



<https://www.facebook.com/muehlthal/>

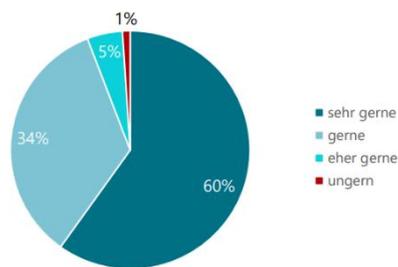
3.2 Beteiligung und Partizipation

Zweifelsohne war das IKEK in Mühlthal von Beginn an von den Rahmenbedingungen bzw. Einschränkungen infolge der Corona-Pandemie geprägt. Dennoch wurden, in Abstimmung mit der Steuerungsgruppe, stets Module und Ansätze entwickelt, um die notwendigen und wichtigen Beteiligungsprozesse im Projekt umzusetzen. In diesem Kontext ist insbesondere auf folgende Arbeitsschritte bzw. Module zu verweisen:

- Konzeption und Durchführung einer online-gestützten Bürgerbefragung: Im Frühjahr 2020 ist eine Bürgerbefragung durchgeführt worden, um auf Basis der ersten Analyseergebnisse wesentliche Stärken und Schwächen in Mühlthal-spezifischen Handlungsfeldern herauszuarbeiten und erste Ansätze für die Maßnahmenplanung zu erhalten. Die hohe Teilnehmerzahl von rund 800 Bürgerinnen und Bürgern, räumlich verteilt auf die einzelnen Ortschaften, zeigte einerseits das Interesse an dem Projekt, bildete andererseits eine sehr gute empirische Grundlage für die Projektbearbeitung.

Abb. 3: Ausschnitt Bürgerbefragung IKEK Mühlthal

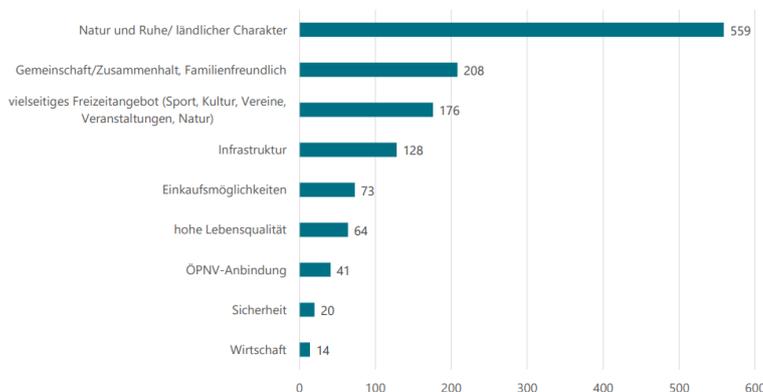
Leben Sie gerne in Mühlthal?



Die Bevölkerung fühlt sich wohl in Mühlthal.

>> **94%** der Befragten leben (sehr) gerne
in der Gemeinde Mühlthal! <<

Was sind die wesentlichen Stärken von Mühlthal?



Die Natur und Umwelt als großes Plus und Standortfaktor!

23

Quelle: cima

- Gespräche mit den Ortsvorsteher:innen. Im Hinblick auf die Einbeziehung der ortsteilspezifischen Besonderheiten und Planungen wurden zum Projektstart in allen Ortsteilen persönliche Gespräche bzw. ausführliche telefonische Gespräche geführt, um substantielle Hinweise zu werten und Potenziale sowie Defizite und Schwächen zu erhalten.

Abb. 4: Ortsteilrundgänge



Fotos: cima

- Basierend auf den Gesprächen mit den Ortsvorsteher:innen sind vier Ortsteilgespräche durchgeführt worden: In den vier Ortsteilgesprächen, mit einer Größenordnung von jeweils rund 10-12 Personen, konnten trotz der corona-bedingten Restriktionen wesentliche Themenschwerpunkte in den Ortschaften diskutiert und weiterentwickelt werden. Die ortsteilspezifischen Auswertungen aus der Bürgerbefragung bildeten hierfür eine gute Grundlage.

Abb. 5: Ortsteilgespräch Nieder-Ramstadt



Abb. 6: Ortsteilgespräch Nieder-Beerbach



Fotos: cima, WSW & Partner

- IKEK-Foren: In zwei digital durchgeführten IKEK-Foren wurden mit den interessierten Bürgerinnen und Bürgern in vier größeren Handlungsfeldern Ansatzpunkte zur Weiterentwicklung der Kommune, Stärken und Schwächen, Zielsetzungen und Ideen bzw. Maßnahmen und Vorschläge erörtert. Unter Hinzuziehung der digitalen Möglichkeiten konnte hierbei neben dem Gesamtplenum der angemeldeten Bürgerinnen und Bürger (jeweils ca. 65 Teilnehmer:innen) auch in Kleingruppen gearbeitet werden.

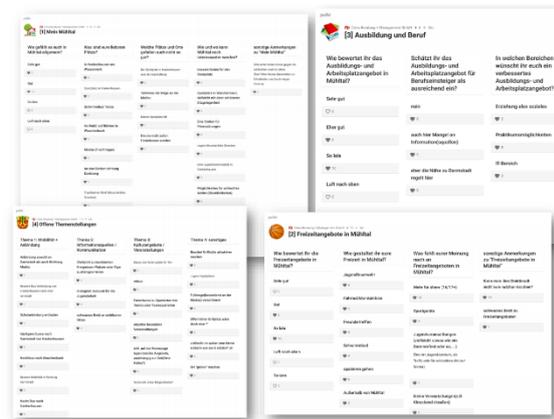
- **Jugendbeteiligung:** Auf Empfehlung der Steuerungsgruppe wurde eine spezifische Jugendbeteiligung durchgeführt, um gerade aus dem Blickwinkel der jüngeren Bevölkerungsgruppen die Perspektiven und wichtigen Handlungsfelder im Dialog zu erörtern. Rund 20 jüngere Bürgerinnen und Bürger (z.B. Vertreter/innen aus Schulen und Vereinen) haben im digitalen Format Anregungen und Ansatzpunkte (z.B. Verbesserung des ÖPNV-Angebotes, digitale Praktikums- und Ausbildungsbörse, Weiterentwicklung der Treffpunktfunktionen) eruiert.

Abb. 7: Screenshot digitales IKEK-Forum



Screenshots und Abbildung: cima

Abb. 8: Pinnwände digitales Jugendforum



- **Steuerungsgruppe:**
- Die Steuerungsgruppe setzte sich aus den unterschiedlichen gesellschaftlichen und politischen Gruppierungen zusammen und hat sich im November 2019 konstituiert. Ihre Arbeit bildete „das Rückgrat“ des gesamten Beteiligungsprozesses (inklusive der Öffentlichkeitsarbeit). Insgesamt wurden sechs Steuerungsgruppensitzungen durchgeführt, wobei diese pandemiebedingt im Rahmen von digitalen Formaten abgehalten wurden. Die Steuerungsgruppe hat nicht nur wichtigen fachlichen Input geliefert, sondern bildete auch einen wichtigen Resonanzkörper für die Projektentwicklung und übernahm wichtige Multiplikatoren Aufgaben.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Bürgerbeteiligung und Partizipation – trotz der corona-bedingten Einschränkungen – konsequent und zielgerichtet umgesetzt werden konnten. Das große Engagement aller Beteiligten zu diesem Punkt kann dennoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass Vor-Ort-Veranstaltungen noch mehr Möglichkeiten bieten, um mit den Bürgerinnen und Bürgern „ins direkte Gespräch“ zu kommen.

4 Bestandsaufnahme/-analyse

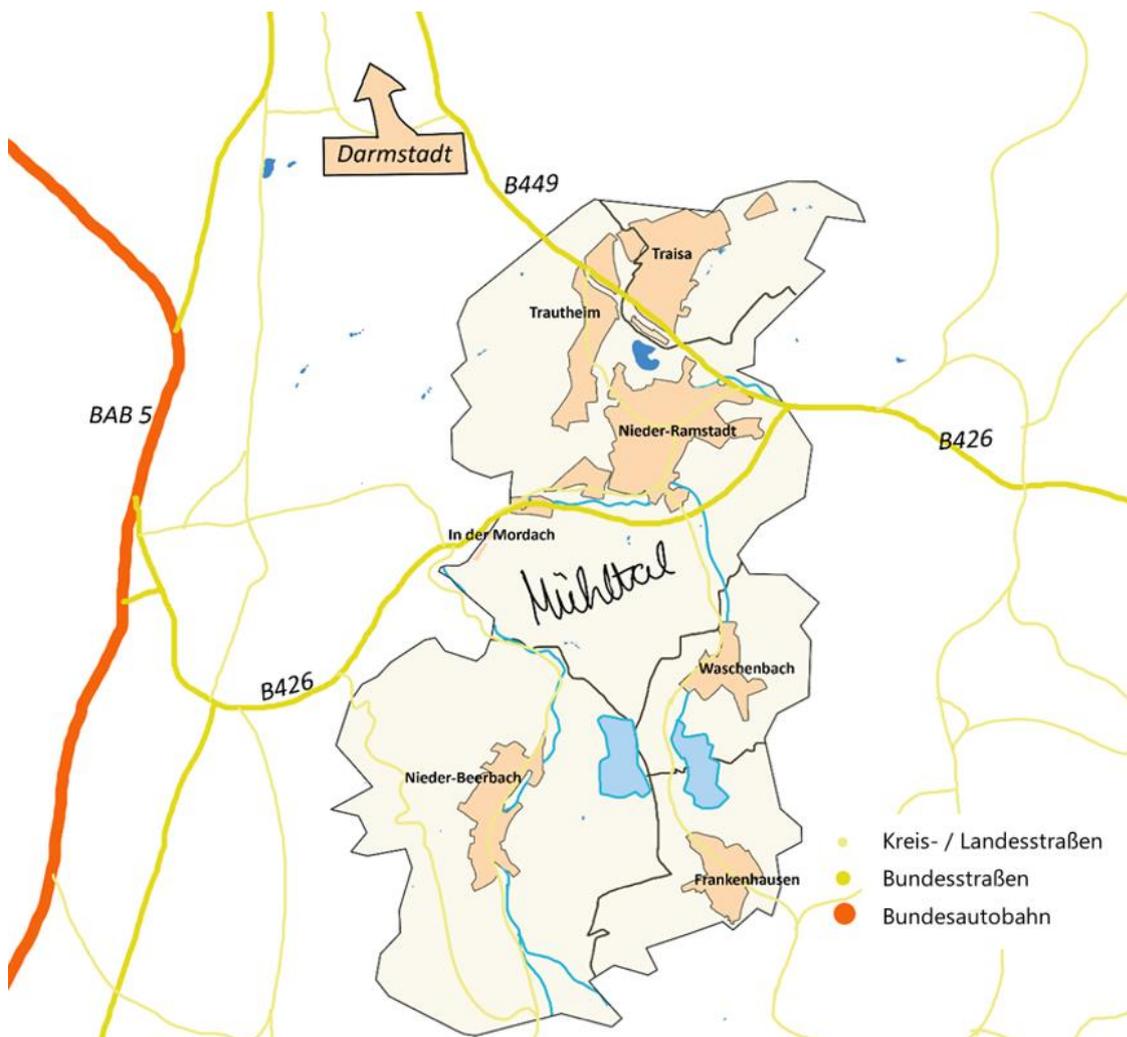
4.1 Kurzcharakteristik der Gemeinde Mühlthal

Die Gemeinde Mühlthal entstand im Rahmen der Gebietsreform von 01.01.1977 aus den sechs Ortsteilen: Nieder-Ramstadt (mit dem Weiler „In der Mordach“), Traisa, Trautheim, Nieder-Beerbach, Frankenhausen und Waschenbach. Mühlthal liegt unmittelbar vor den Toren Darmstadts süd-östlich im Landkreis Darmstadt-Dieburg und hat 14.169 Einwohner (Stand 31.12.2019).

Gemäß der zentralörtlichen Einstufung des Regionalplans der Region Südhessen kommt der Gemeinde Mühlthal (OT Nieder-Ramstadt) die Funktion eines Unterzentrums zu.

Im Norden grenzen das Oberzentrum Darmstadt, östlich das Unterzentrum Ober-Ramstadt an die Gemeinde Mühlthal, während im Süden das Unterzentrum Seeheim-Jugenheim und die Gemeinde Modautal angrenzen. Westlich der Gemeinde Mühlthal befindet sich das Mittelzentrum Pfungstadt.

Abb. 9: Gemarkung Mühlthal mit Ortsteilen



Quelle: Darstellung WSW & Partner 2020

Mühlthal liegt innerhalb des 3.800 km² umfassenden Geo-Naturparks „Bergstraße-Odenwald“, der sich zwischen den Flüssen Rhein, Main und Neckar erstreckt.

Die Namensgebung „Mühlthal“ ist auf die Prägung des Gemeindegebietes durch zahlreiche Mühlen entlang der Modau und deren Zuflüsse zurückzuführen. Die Mühlentradition ist auch heute noch in der Gemeinde sichtbar.

Sitz der Gemeindeverwaltung ist in Nieder-Ramstadt.³ Eine ehemals im Ortsteil Nieder-Beerbach vorhandene Außenstelle der Verwaltung⁴ wurde inzwischen aufgelöst.

Der Ortsteil Nieder-Ramstadt, inkl. „In der Mordach“, mit ca. 5.500 Einwohnern ist mit deutlichem Abstand der einwohnerstärkste Ortsteil, gefolgt von Traisa mit ca. 3.000 Einwohnern. Dagegen sind die dörflich geprägten Ortsteile Frankenhausen (ca. 720 EW) und Waschenbach (ca. 620 EW) die kleinsten Ortsteile.

Mühlthal hat aufgrund der räumlichen Nähe zu Darmstadt und dem Rhein-Main Gebiet überwiegend den Charakter einer Wohn- und Pendlergemeinde, wenngleich auch insbesondere in Nieder-Ramstadt Gewerbe- und Industriebetriebe und vor allem die Nieder-Ramstädter Diakonie (NRD) ein bedeutsames Arbeitsplatzangebot vor Ort bieten.

Die räumliche Lage Mühlthals im sogenannten „großen Frankfurter Bogen (GFB)“⁵, mit einer ÖPNV-Anbindung von weniger als 30 Minuten zum Frankfurter Hauptbahnhof unterstreicht den hohen Bedarf an zusätzlichem und bezahlbarem Wohnraum in der Gemeinde. Mühlthal hat jedoch bisher keine Projekte zur Förderung im Rahmen des GFB beantragt. Insofern bestehen aktuell keine Überschneidungen von möglichen Fördergebieten.

Während sich in Mühlthal das Schulangebot auf den Grundschulbereich und Sonderpädagogische Schulen (keine weiterführenden Schulen) erstreckt, ist das Angebot in den Bereichen „Soziales“ und „Sport“ nicht nur in Nieder-Ramstadt, sondern auch in den weiteren Ortsteilen sehr ausgeprägt.

ECKPUNKTE

Rahmenbedingungen der Kommune

- Mit der Nähe zum Oberzentrum Darmstadt sowie der ländlichen Prägung durch den Odenwald wirken zwei Pole auf die Gemeinde Mühlthal, die die Attraktivität sowohl als Wohn- als auch als Gewerbestandort fördern.
- Die Gemeinde Mühlthal verfügt über heterogene Strukturen mit Nieder-Ramstadt als vorstädtisch-urban geprägtem Zentrum mit entsprechenden Versorgungsstrukturen und Infrastrukturausstattungen, während die Ortsteile in Teilen einen ausgeprägten dörflichen Charakter besitzen.
- Mühlthal liegt im Bereich des „großen Frankfurter Bogens“, einer dynamischen Wachstumsregion mit extremer Wohnungsnachfrage. Da jedoch bisher keine Projekte in diesem Förderprogramm angemeldet wurden, bestehen keine Überschneidungen zur Förderung im Rahmen der Dorfentwicklung.

³ Vgl. Homepage Gemeinde Mühlthal, <http://www.muehlthal.de/cms/index.php?id=23> (Stand: 03.04.2020).

⁴ Stand 2005, entnommen aus: „Unser Dorf“, Begleitbroschüre zum Landeswettbewerb „Unser Dorf 2005“

⁵ www.grosser-frankfurter-bogen.de

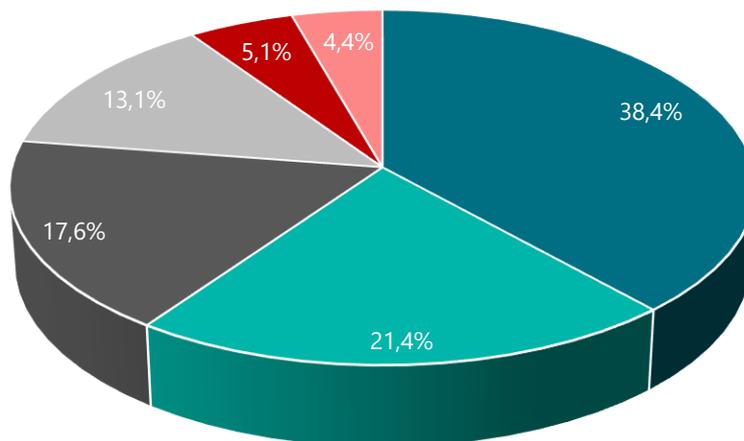
4.2 Demographische Entwicklung

Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur hinsichtlich der Bevölkerungszahl, der Altersstruktur und der Zusammensetzung des Geschlechts und der Nationalität nehmen Einfluss auf verschiedene Bereiche des gesellschaftlichen Lebens. Sie erfordern Anpassungen in Bezug auf die Versorgungsinfrastruktur, das Wohnraumangebot und die Daseinsvorsorge.

Hinsichtlich der Bevölkerungsverteilung in Mühlthal stellt Nieder-Ramstadt (inkl. „In der Mordach“) mit einem Anteil von annähernd 40 % den einwohnerstärksten Ortsteil dar. Zählt man die mit Nieder-Ramstadt siedlungsstrukturell zusammengewachsenen Ortsteile Trautheim und Traisa hinzu, liegt hier mit fast 80 % der Einwohnerzahl der eindeutige Siedlungs- und Versorgungsschwerpunkt in der Gemeinde. Die vorhandenen Angebotsstrukturen spiegeln dies wider.

Die Ortsteile Nieder-Beerbach (ca. 13 %), Frankenhausen (ca. 5 %) sowie Waschenbach (ca. 4 %) stellen dagegen räumlich und funktional voneinander abgesetzte dörflich-ländliche Siedlungskörper dar.

Abb. 10: Bevölkerungsverteilung nach Ortsteilen in der Gemeinde Mühlthal in %



■ Nieder-Ramstadt ■ Traisa ■ Trautheim
■ Nieder-Beerbach ■ Frankenhausen ■ Waschenbach

Quelle: Gemeinde Mühlthal, Stand: 31.12.2019; Bearbeitung cima

Bevölkerungsentwicklung /-prognose

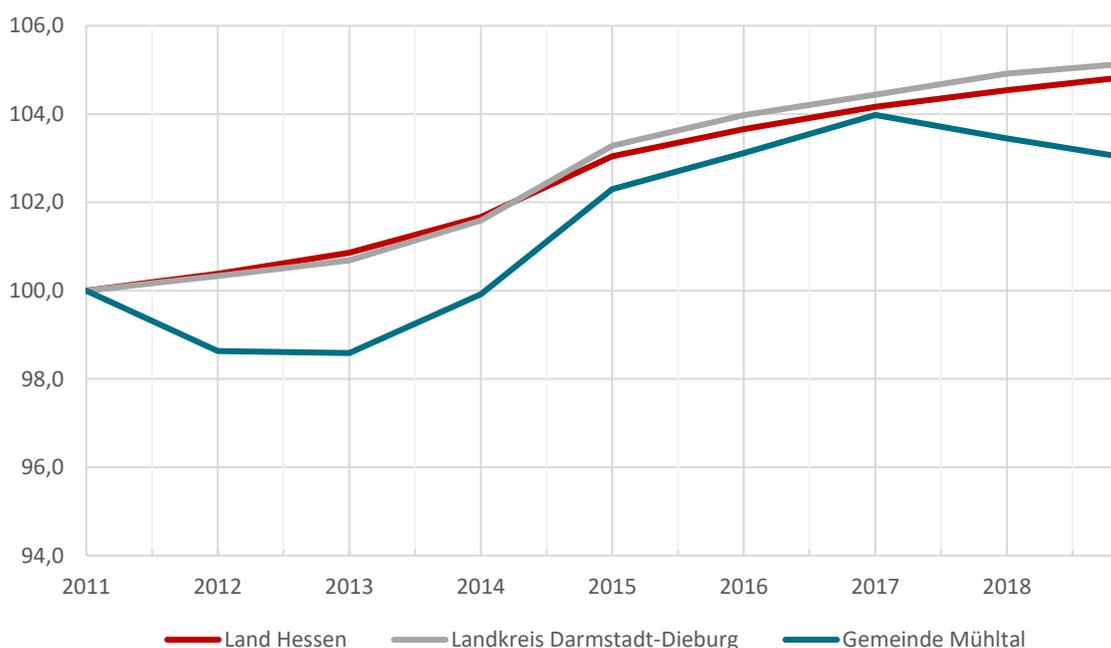
Während der ländliche Raum in Hessen nach wie vor durch einen Bevölkerungsrückgang geprägt ist, profitiert Mühlthal von der Dynamik der Metropolregion Frankfurt / Rhein – Main und vor allem von der unmittelbaren Nähe zum Oberzentrum Darmstadt.

Die Gesamtbevölkerung in der Gemeinde Mühlthal beläuft sich auf 14.169 Einwohner (Stand 2019). Im Vergleich zum Jahr 2000 (13.573 EW) bedeutet dies einen Anstieg um ca. 4,4 %. Damit entspricht die positive Bevölkerungsentwicklung der Wachstumsdynamik Südhessens insgesamt bzw. liegt sogar leicht darüber. Sowohl der Landkreis Darmstadt-Dieburg als auch das Land Hessen weisen im identischen Zeitraum eine Wachstumsrate zwischen 3,5 % bis 4,0 % auf.

Bei einer differenzierten Betrachtung der jüngeren Vergangenheit zeigt sich jedoch, dass sich die Wachstumsdynamik der Gemeinde Mühlthal im Vergleich zum Landkreis Darmstadt-Dieburg bzw. zum Bundesland Hessen insgesamt leicht verlangsamt hat. Die Entwicklung des Einwohnerzuwachses korreliert in Mühlthal augenscheinlich mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen.

Einen Faktor in Bezug auf die Einwohnerentwicklung in Mühlthal stellt auch die Regionalisierungsstrategie der NRD dar, welche eine Reduzierung der Wohnplätze auf dem Kerngelände in Nieder-Ramstadt von ehemals über 600 Wohnplätzen auf ca. 60 vorsieht, so dass die Gemeinde ohne die genannte Entwicklung höhere Einwohnerzahlen verzeichnen würde.

Abb. 11: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich (Indexwert 2011 = 100)



Quelle: Statistisches Landesamt Hessen (Basis: Zensus 2011); Bearbeitung cima, 2020

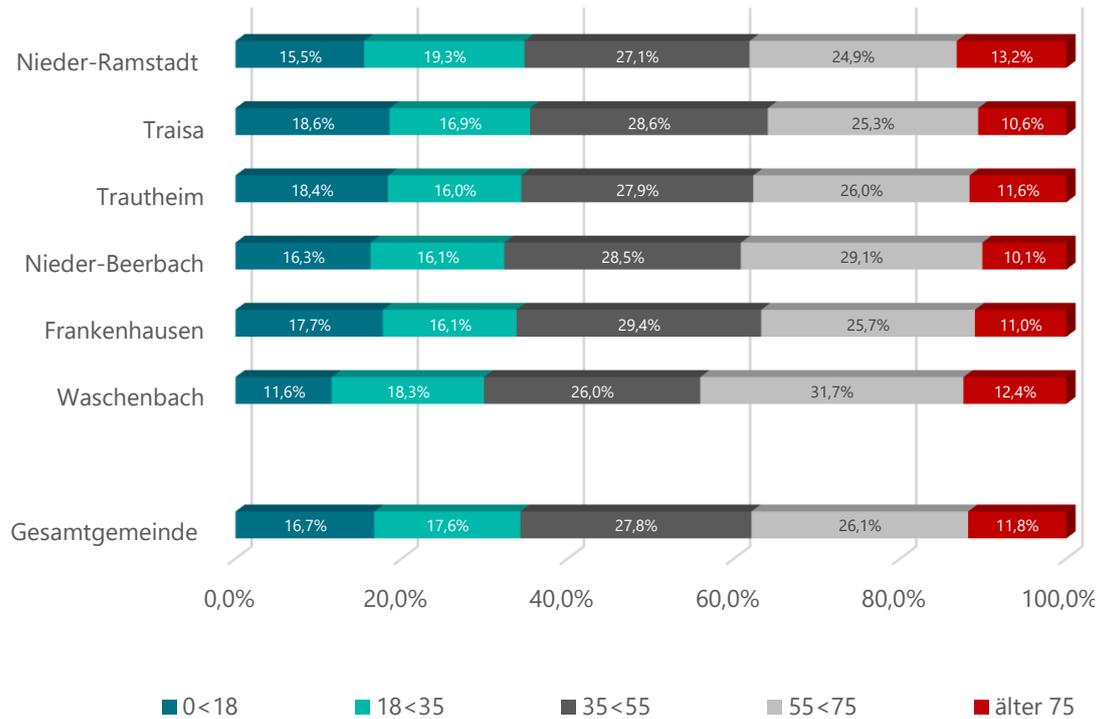
Altersstruktur

Bei einer differenzierten Betrachtung der Altersstruktur in der Gesamtgemeinde sowie den Ortsteilen zeigen sich gewisse Unterschiede. Auffällig sind zunächst die Ortsteile Traisa, Trautheim und Frankenhausen, die einen überdurchschnittlichen Anteil der Altersgruppe der unter Achtzehnjährigen aufweisen. Dies kann zum einen als Indikator für eine Attraktivität als Wohnort für Familien gewertet werden, deutet aber auch auf Neubautätigkeit in der jüngeren Vergangenheit hin.

Im Gegensatz dazu weist der Ortsteil Waschenbach einen überdurchschnittlich hohen Anteil der Altersgruppen über 55 Jahre auf. Diese Entwicklung stellt künftig veränderte Anforderungen an die Versorgungsstrukturen.

Eine Tendenz, dass sich aus einer steigenden Anzahl älterer Bewohner eine zunehmende Zahl von Gebäudeleerständen ergibt, lässt sich nach übereinstimmender Auskunft sowohl von örtlichen Experten (Ortsvorstehern, Mitglieder der Steuerungsgruppe, Bürger) sowie von der Gemeindeverwaltung in keinem der Mühlthaler Ortsteile beobachten. (vgl. dazu auch Kap.4.4.3)

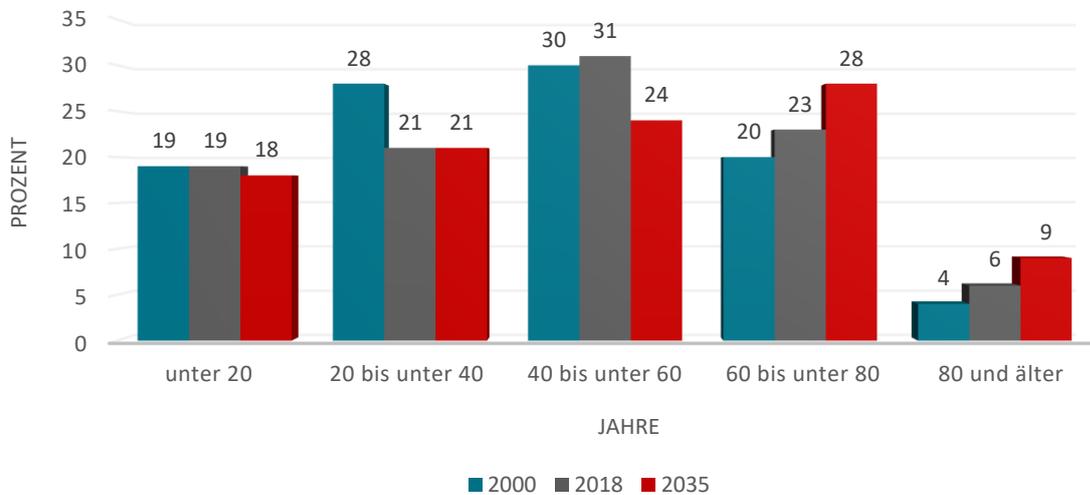
Abb. 12: Altersstruktur in der Gemeinde Mühlthal



Quelle: Gemeinde Mühlthal, Stand: 31.12.2019; Bearbeitung cima, 2020

Im Jahr 2000 lag der Anteil der unter 20-jährigen bei 19 %, er wird sich in der Prognose bis 2035 lediglich auf 18 % reduzieren. Dahingegen wird sich der Anteil der über 80-jährigen von 4 % im Jahr 2000, auf 9 % im Jahr 2035 mehr als verdoppeln. Die Altersgruppe zwischen 60 bis unter 80 Jahren steigt im selben Zeitvergleich (2000-2035) um 40 %.

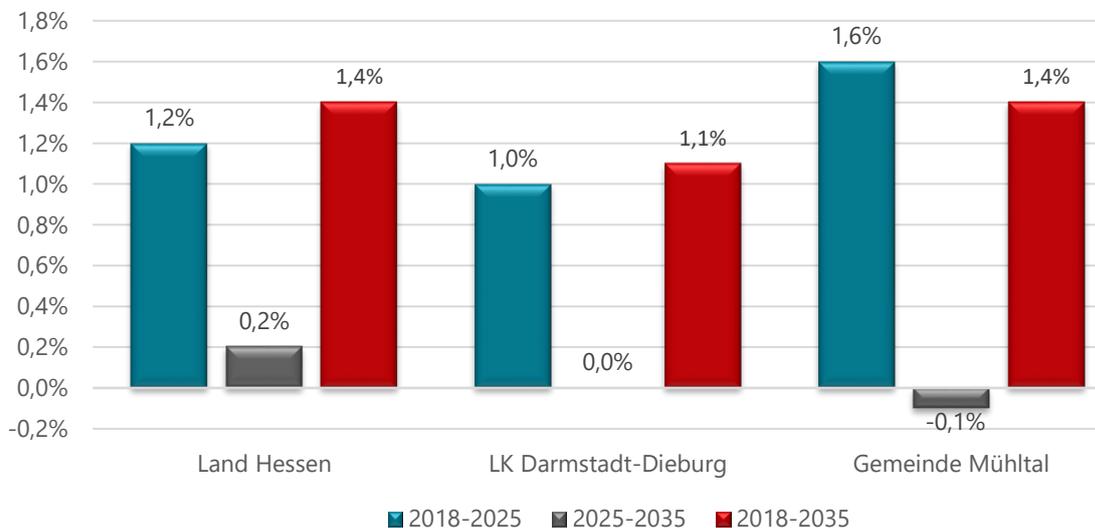
Abb. 13: Altersstruktur der Bevölkerung im Zeitvergleich in den Jahren 2000, 2018 und 2035



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (2019), Berechnungen der Hessen Agentur: Gemeindedatenblatt Mühlthal.

Insgesamt zeigt die Entwicklung ein stetig ansteigendes Durchschnittsalter der Mühlthaler Bevölkerung. Lag dieses im Jahr 2000 noch bei 42,4 Jahren und 2018 bei 45,1 Jahren wird, bis 2035 ein Durchschnittsalter von 47,7 Jahren prognostiziert.

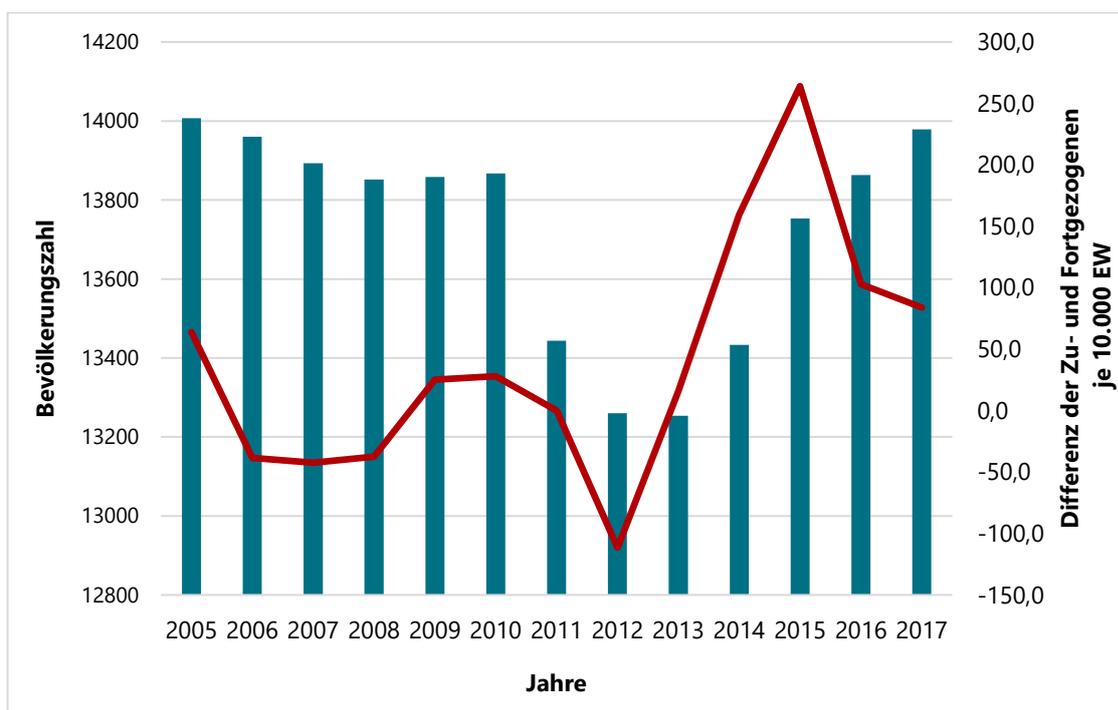
Abb. 14: Bevölkerungsprognose 2018 bis 2035



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (2019), Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur (2019); Bearbeitung cima 2020

Der Zusammenhang zwischen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der Zu- und Abwanderung in der Gemeinde Mühlthal lässt Rückschlüsse auf das Wanderungsverhalten zu. Starke Fort- und Zuzüge nach bzw. aus Mühlthal sind innerhalb des Landkreises Darmstadt-Dieburg sowie Darmstadt zu beobachten.

Abb. 15: Bevölkerungsentwicklung und Differenz der Zu- und Fortgezogenen im Vergleich (2005-2017)



Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt Hessen (2019)

Insgesamt entspricht die Bevölkerungs- und Altersentwicklung dem allgemeinen Trend der süd-hessischen Umlandgemeinden. Mühlthal lässt sich dem Demographietyp 3, „Prosperierende Kommunen im Umfeld dynamischer Wirtschaftszentren“, zuordnen.⁶ Hierbei handelt es sich um hochwertige Wohn- und Wirtschaftsstandorte. Dies spiegelt sich unter anderem im weitgehend ausgeglichenen Pendlersaldo wider.

Bevölkerungsentwicklung auf Gemeindeebene Mühlthal (Wanderungsbewegungen)

In der **Gemeinde Mühlthal** liegt im Gegensatz zum Landkreis Darmstadt-Dieburg im Jahr 2018 ein leicht negativer Wanderungssaldo vor, indem 875 Zuzügen 935 Wegzüge gegenüberstanden. Differenziert nach Ortsteilen verzeichnen Nieder-Ramstadt, Trautheim und Frankenhausen einen negativen Wanderungssaldo, während in den übrigen Ortsteilen Waschenbach, Traisa und Nieder-Beerbach die Zuzüge die Wegzüge übersteigen.

Nahezu ein Drittel der Zuzüge erfolgen aus dem benachbarten Oberzentrum Darmstadt. Etwa 20 % der Zuzüge kommen aus sonstigen Kommunen des Landkreises, wobei der größte Anteil auf die Gemeinde Ober-Ramstadt entfällt. Daraus lässt sich ableiten, dass das Oberzentrum Darmstadt eine wesentlich größere Bedeutung für die Zuzüge in der Wanderungsbilanz hat als der Landkreis Darmstadt-Dieburg.

⁶ Vgl. „Wegweiser Kommune“ der Bertelsmann Stiftung, 2017; www.wegweiser-kommune.de

Abb. 16: Zuzüge nach Mühlthal aus dem LK Darmstadt-Dieburg im Jahr 2018

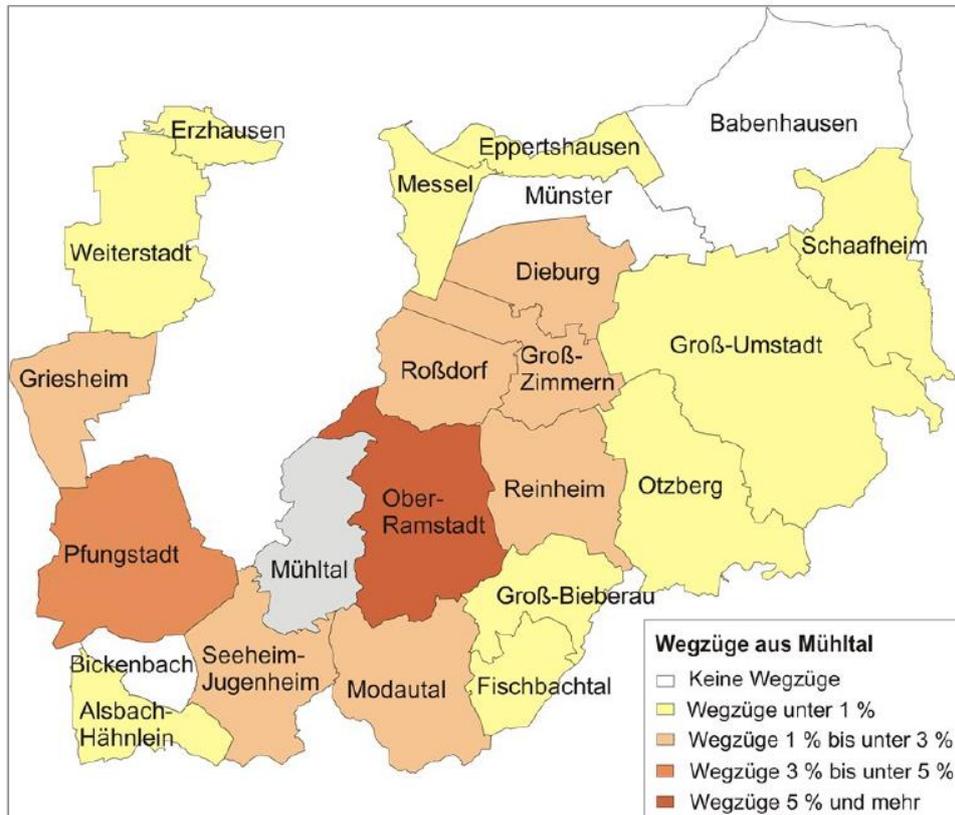


Quelle: Wanderungsbeziehungen Darmstadt-Dieburg 2018; Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg

Im Hinblick auf die Wegzüge aus Mühlthal ist eine umgekehrte Entwicklung zu beobachten. Während ca. 30 % in andere Gemeinden im Landkreis zogen, haben sich ca. 19 % für einen neuen Wohnsitz in der Stadt Darmstadt entschieden. Die höchsten Abwanderungsquoten aus Mühlthal in die Kommunen des Landkreises haben ihr Ziel in Pfungstadt sowie Ober-Ramstadt.

Auf die Altersstruktur der Gemeinde Mühlthal haben die Wanderungsbewegungen geringe Auswirkungen. Das durchschnittliche Alter der zuwandernden bzw. der abwandernden Menschen beläuft sich jeweils auf 32,3 Jahre.

Abb. 17: Wegzüge aus Mühlthal in den LK Darmstadt-Dieburg im Jahr 2018



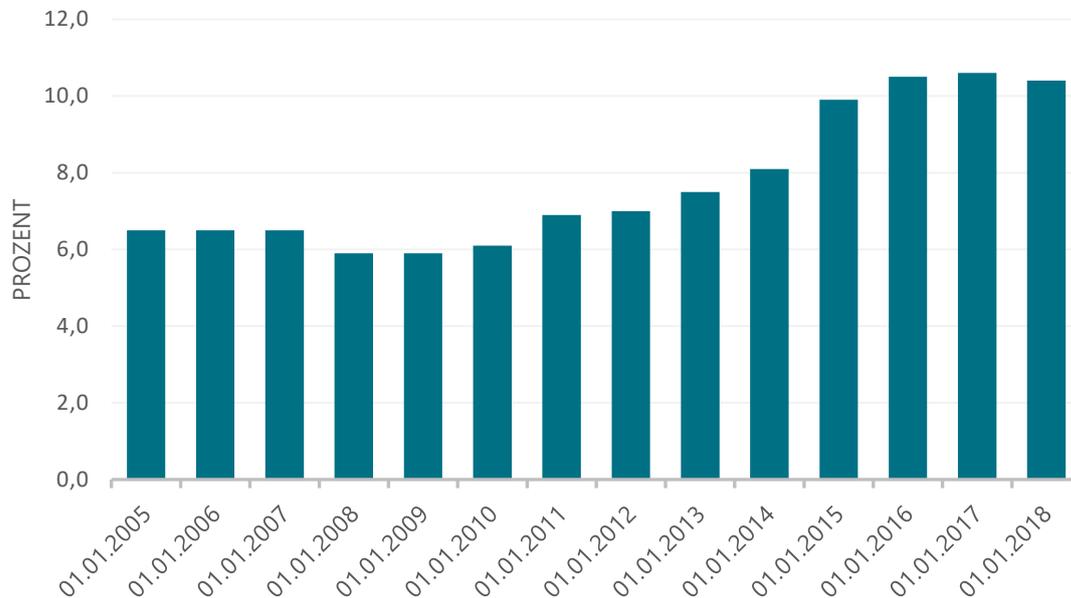
Quelle: Wanderungsbeziehungen Darmstadt-Dieburg 2018; Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg

Nahezu ein Viertel der aus Mühlthal wegziehenden Menschen gehört der Altersgruppe der 18- bis 25-jährigen an. Dies könnte als Indikator für eine „Bildungswanderung“ gewertet werden, die auch in den begrenzt vorhandenen Aus- und Weiterbildungsangeboten in Mühlthal begründet ist.

Im Gegensatz dazu liegt in der Altersgruppe der 50- bis 65-jährigen mit 9,3 % ein niedriger Wert bei den Wegzügen aus Mühlthal vor, was ein Indiz dafür sein kann, dass die Gemeinde nicht zuletzt aufgrund ausgeprägter Versorgungsstrukturen (Nieder-Ramstädter Diakonie) einen attraktiven Wohnstandort für ältere Bevölkerungsgruppen darstellt.

Bürger:innen mit ausländischer Staatsangehörigkeit

Der Anteil der Bevölkerung mit ausländischer Staatsangehörigkeit beträgt in Mühlthal im Jahr 2019 1.449 Personen und entspricht damit einem Anteil von ca. 10,2 % der Gesamtbevölkerung. **Abb. 18: Anteil der Bevölkerung mit ausländischer Staatsangehörigkeit in %**



Quelle: Statistisches Landesamt Hessen (2018)

Der Anteil der Personen mit einer ausländischen Staatsangehörigkeit stieg seit 2011 leicht an und erreichte mit der „Flüchtlingskrise“ 2015/2016 einen Höhepunkt. Anschließend sank der Anteil wieder. Im Vergleich zum Landkreis Darmstadt-Dieburg (14,5 %) ist der Anteil der Bevölkerung mit ausländischer Staatsangehörigkeit in Mühlthal als eher unterdurchschnittlich anzusehen. Die einzelnen Ortsteile weisen unterschiedlich hohe Bevölkerungsanteile an Migranten auf. Die Gemeinde Mühlthal verfolgt das Ziel einer sozialen Durchmischung. So werden bereits in den Kindergärten sowie Kindertagesstätten Integrationsmaßnahmen vorgesehen.

ECKPUNKTE

Demographische Entwicklung

- Mühlthal verzeichnet perspektivisch bis zum Jahr 2035, wie der Landkreis Darmstadt-Dieburg insgesamt, eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung. Entsprechende nachfrageangepasste Angebote müssen gefördert werden, um die positive Entwicklung zu begünstigen.
- Der demografische Wandel führt auch in der Gemeinde Mühlthal zu einem steigenden Durchschnittsalter, woraus sich veränderte Anforderungen an die Infrastruktur und Daseinsvorsorge ergeben.
- Eine Entwicklung, nach der sich aus einer Zunahme älterer Einwohner in Singlehaushalten ein Leerstandspotenzial bei Wohngebäuden ergibt, ist seit Jahren nicht zu beobachten.
- Aus der hohen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere aus dem Raum Darmstadt, hat sich der Druck auf das Immobilienangebot erheblich verstärkt (Verdrängungseffekte), woraus ein Preisanstieg bzgl. des Wohnraums resultiert.

4.3 Bürgerschaftliches Engagement

In Mühlthal existiert ein reges gemeinschaftliches und kulturelles Leben. Es gibt fast 80 Vereine und Institutionen⁷. Einige Vereine sind ortsteil-, zum Teil auch gemeindeübergreifend aktiv, wie z.B. die Arbeiterwohlfahrt (AWO) oder der VDK, Fördervereine von Schulen oder Kitas sowie der Arbeitskreis „Heimatgeschichte Mühlthal“, der es sich zur Aufgabe gemacht hat, durch Vorträge, Exkursionen, Ausstellungen und mit der Herausgabe von heimatkundlichen Publikationen, Erkenntnisse zur Siedlungsgeschichte des Mühlthals den Einwohnern der Gemeinde und an weitere Interessierte weiterzugeben.

Feuerwehr

Die freiwillige Feuerwehr ist in fünf Ortsteilen⁸ vertreten. In Frankenhausen, Traisa, Waschenbach, Nieder-Ramstadt und Nieder-Beerbach gibt es Jugendfeuerwehren, mit den „Löschzwerge Frankenhausen“, der „Wichelwehr Traisa“, den „Feuerwehrschlumpfen Waschenbach“ und den „Feuerdrachen Nieder-Ramstadt“ darüber hinaus auch vier Kindergruppen!

In Nieder-Beerbach ist die Feuerwehr derzeit im Ortszentrum untergebracht. Räumlich-strukturelle Anforderungen machen eine Auslagerung erforderlich. Am nördlichen Ortsausgang steht ein möglicher Standort für einen Neubau zur Debatte. Insbesondere die Jugendfeuerwehr spielt eine große Rolle in der Jugendarbeit in den Ortsteilen.

Soziales, Hilfen und Gesundheit

In den Ortsteilen sind sowohl Vereine bzw. Ortsgruppen tätig, die einem übergeordneten Verband (z.B. DRK) angehören, als auch Fördervereine örtlicher Schulen und / oder Kindertagesstätten. Die Vereine unterstützen sowohl örtliche Projekte als auch hilfebedürftige Personen.

Kirchen

Die evangelische und die katholische Kirche bieten Angebote zur ehrenamtlichen Mitwirkung z.B. im Kirchenchor und bei jahreszeitlichen Veranstaltungen der Kirchengemeinden. Die Stiftung Nieder-Ramstädter Diakonie spielt mit einem umfangreichen Angebot an Betreuungs- und Unterstützungsleistungen in Mühlthal und darüber hinaus eine zentrale Rolle.

Sport

In nahezu allen Ortsteilen gibt es Sportvereine mit unterschiedlichen Angeboten, wobei Traisa mit dem Spartenangebot „Golf“ eine besondere Rolle einnimmt. Das derzeit in Renovierung befindliche Schwimmbad Traisa übernimmt eine wichtige Funktion für die Gesamtgemeinde. Ein Förderverein unterstützt den Unterhalt und Betrieb des Bades.

Dörfliches Brauchtum

Um das örtliche Brauchtum, insbesondere die „Kerb“ kümmern sich – mit Ausnahme von Trautheim – die Kerwevereine bzw. die „Kerweborsch“.

⁷ Auflistung im Anhang

⁸ Da es sich bei Trautheim nicht um einen aus einem ehemals eigenständigen Dorf entstandenen Ortsteil, sondern um ein Siedlungsgebiet (überwiegend) aus der Jahrhundertwende handelt, existiert dort u.a. keine „eigene“ freiwillige Feuerwehr.

Waren in der Vergangenheit die gastronomischen und Einzelhandelsangebote (z.B. Ladenhandwerk) wichtige Treffpunkte und Kommunikationsorte für die Bevölkerung in den Ortsteilen, so spielen derzeit nach dem Rückgang bzw. Verlust entsprechender Strukturen Vereine und deren Angebote eine größere Rolle.

Eine Reihe von Bürgerinnen und Bürgern sind Mitglieder in mehreren Vereinen und leisten einen aktiven Beitrag zur Entwicklung und Realisierung von Infrastrukturen (z.B. Jahnturnhalle des TV Nieder-Beerbach, Sporthalle der SKG Nieder-Beerbach). „In Nieder-Beerbach gibt es mehr Vereinsmitglieder als Einwohner“ (Zitat des Mühlthaler Bürgermeisters, Herr Muth, 2020)

Die Ausstattung der Vereine mit Flächen und Räumlichkeiten wird im Allgemeinen als zufriedenstellend bezeichnet.

Zu beobachten ist, dass die aktive Mitwirkung in den Vereinen hinsichtlich Organisation und Durchführung von Projekten und Veranstaltungen zunehmend auf das Engagement einzelner Schlüsselpersonen angewiesen ist. Die aktive und andauernde Mitwirkungsbereitschaft, wie sie in der Vergangenheit zu beobachten war, ist zurück gegangen. Es ist eine Tendenz zu verzeichnen, dass sich Bürger eher projektbezogen für ein zeitlich befristetes Engagement entscheiden, als sich langfristig zu binden. Dennoch übernehmen die Vereine insbesondere mit ihren Sportstätten nach wie vor wichtige Integrationsfunktionen.

Nachwuchssorgen bestehen in der Regel dennoch nicht. Namentlich genannt wurde lediglich die Chorgemeinschaft Traisa 1863 e.V., der älteste Mühlthaler Ortsverein, der über einen starken Rückgang von Mitgliedern klagt.

Zunehmende Auflagen führen allerdings immer mehr zu einer Überforderung des Ehrenamts. Zur Erleichterung und Unterstützung der Vereinsarbeit werden Kooperationen und (digitale) Vernetzungen befürwortet.

Insbesondere bei Sportangeboten wird zum Teil auch über die Ortsteilgrenzen hinaus kooperiert. So trainiert die Kinder-Basketballgruppe aus Waschenbach z.B. in Nieder-Ramstadt.

Ehrenamt

Das bürgerschaftliche und ehrenamtliche Engagement äußert sich neben Mitgliedschaften und Engagement in Vereinen insbesondere in den ländlich-dörflich geprägten Ortsteilen Nieder-Beerbach, Frankenhausen und Waschenbach.

So ist in Nieder-Beerbach im Rahmen des Wettbewerbs „Unser Dorf“ 2005 unter breiter Bürgerbeteiligung und Mitwirkung eine umfangreiche Begleitbroschüre entstanden. Diese thematisiert nicht nur verschiedenen Handlungsfelder der Dorfentwicklung, sondern formuliert auch ein gemeinsam getragenes Leitbild und benennt konkrete Handlungsansätze.

Die Ortsteile Frankenhausen und Waschenbach haben 2012 gemeinsam mit Neutsch (Gemeinde Modautal) ebenfalls unter intensiver Beteiligung ihrer Bürgerinnen und Bürger Konzepte für die Entwicklung ihrer Dörfer erstellt. Waschenbach präsentierte sich 2008 beim Hessischen Rundfunk als „Dolles Dorf“. Denselben Titel erlangte auch der Ortsteil Frankenhausen im Jahr 2019.

In allen Ortsteilen wurden bereits Maßnahmen, wie z. B. der Umbau und die Sanierung des Gemeindehauses in Waschenbach, das Dorfgemeinschaftshaus oder ein kleiner Treffpunkt in der Ortsmitte in Frankenhausen realisiert.

ECKPUNKTE

Bürgerschaftliches Engagement / Ehrenamt

- In der Gemeinde Mühlthal zeigt sich ein starkes ehrenamtliches Engagement, das sich im Wesentlichen durch eine aktive Vereinslandschaft darstellt. Den Vereinen kommt eine maßgebliche identitätsstiftende und integrative Funktion zu.
- Das Ehrenamt verzeichnet aus verschiedenen Gründen ein rückläufiges Engagement. Einen Aspekt stellen z.B. die zunehmenden Anforderungen bei der Durchführung von Veranstaltungen dar.

4.4 Städtebauliche Entwicklung und Wohnen

4.4.1 Siedlungsgenese⁹¹⁰

Die aus den ehemals selbstständigen Dörfern Nieder-Ramstadt (mit dem Weiler „In der Mordach“) und der Siedlung Trautheim, Traisa, Nieder-Beerbach, Frankenhausen und Waschenbach bestehende Gemeinde Mühlthal existiert seit der Gebietsreform vom 1.1.1977. Die Namensgebung weist auf die über Jahrhunderte währende hohe wirtschaftliche Bedeutung der mit Wasserkraft betriebenen vorwiegend Getreidemühlen an der Modau sowie deren Zuflüssen Waschenbach und Beerbach hin.

Heute zeigen sich deutliche Unterschiede im städtebaulichen Charakter der einzelnen Ortsteile. Im Wesentlichen lassen sich die nach wie vor ländlich-dörflich geprägten Ortsteile Nieder-Beerbach, Frankenhausen und Waschenbach von den inzwischen fast vorstädtisch-urbanen Ortsteilen Nieder-Ramstadt (mit Trautheim) und Traisa unterscheiden. Eine Ausnahme stellt der zu Nieder-Ramstadt gehörende Weiler „In der Mordach“ dar, der noch von ehemaligen Mühlen und (ehemals) landwirtschaftlichen Anwesen geprägt ist.

Nachfolgend werden in Plandarstellungen und Beschreibungen die unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen, die Bebauung bis zu den 1950er Jahren, sowie die Lage und Verteilung der als weitgehend charakteristisch zu bezeichnenden Bausubstanz in den Ortsteilen veranschaulicht. Neben der Darstellung aktuell (Stand April / Mai 2020) erfasster Leerstände und Baulücken ist darüber hinaus eine aktualisierte Darstellung sämtlicher Baudenkmale¹¹, inkl. der aktuellen Nacherfassung des Landesamtes für Denkmalpflege in Hessen, beinhaltet.

Die bauliche Entwicklung der Gemeinde in die Fläche erfolgte durch Ausweisung zahlreicher Bebauungspläne (siehe Übersichten zu den Ortsteilen). Im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde die Entwicklung der letzten zwanzig Jahre auch tabellarisch dokumentiert¹².

In nahezu allen Ortsteilen, vor allem in Nieder-Ramstadt, Trautheim, Traisa und Nieder-Beerbach, sind aufgrund der extremen Immobilienpreisentwicklung in den vergangenen Jahren starke Nachverdichtungen in den Ortskernen (bzw. im ursprünglichen Siedlungsbereich in Trautheim) zu verzeichnen. Diese haben nicht nur zu einer erheblichen Überformung der Baustruktur, sondern auch zu teilweise städtebaulich unverträglich hohen Dichtewerten, Überlastungen der innerörtlichen Verkehrsinfrastruktur und einem erheblichen Verlust privater Freiflächen geführt. (vgl. auch S. 10 / 11).

⁹ Information im Rahmen eines Tel. Interviews m. der Ortsvorsteherin Traisa

¹⁰ Die nachfolgenden Ausführungen zur Siedlungsgenese sind u. a. auszugsweise wiedergegeben aus: <http://www.muehlthal-odenwald.de/geschich/th/index.html> (Internetseite nicht mehr existent, Juni 2021)

¹¹ Denkmale inkl. Nacherfassung siehe „Vorschlag zur Abgrenzung der Fördergebiete“, Kap. 3.3.4

¹² Tabelle im Anhang

Diese Entwicklung vollzog sich überwiegend „schleichend“ im planungsrechtlichen Genehmigungsbereich des § 34 BauGB, nach dem die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung zu beurteilen ist. Da sich insbesondere das Maß der baulichen Nutzung (überbaute Grundstücksflächen, Geschossigkeiten) in der Vergangenheit sukzessive erhöht hat, war eine Steuerung der Nachverdichtung auf Grundlage des § 34 BauGB nur sehr eingeschränkt wirksam. Verbindliche Festsetzungen zu Dichtewerten, überbaubaren und freizuhaltenen Grundstücksflächen, durch qualifizierte Bebauungspläne bestehen für die Innenbereiche derzeit nicht.

Zur gezielteren Steuerung der Innenentwicklung hinsichtlich baugestalterischer Belange wurde in Traisa eine Gestaltungssatzung erstellt (s.u.). Damit kann zwar auf das städtebauliche Erscheinungsbild bei Neu- und Umbaumaßnahmen eingewirkt werden, eine Steuerung der Dichte und die Erhaltung privater Freiflächen ist damit nicht möglich!

Nieder-Ramstadt

Nieder-Ramstadt basiert auf einer alemannischen Siedlung aus dem 4. Jahrhundert, wobei Funde ein spät-merowingisches Gräberfeld (um 700 n.Chr.) nachweisen konnten. Die erste urkundliche Erwähnung datiert jedoch erst 1190/94 mit der Nennung eines Zeugen namens Cunradus de Ramestat als Kanoniker des St. Andreas-Stifts in Worms. Im Jahr 1303 gibt es erstmals Aufzeichnungen über Frucht- und Pachteinkünfte, die Abgaben aus Nieder-Ramstadt aufzeigten. Hierbei handelt es sich um die „dortigen Mühlen“ und „vom Hof“. Erneute Nennungen verdeutlichen besonders die Bedeutung der Mühlen für die Siedlung zu dieser Zeit: Der Standort der heutigen Gemeindeverwaltung Mühlthals in Nieder-Ramstadt ist der ursprüngliche Ortskern, gekennzeichnet durch die verwinkelten Straßen (Münstergasse, Kirchstraße, Dornwegshöhstraße), wovon ausgehend weitere Ansiedlungen erfolgt sind. Als Wahrzeichen Nieder-Ramstadts lässt sich der Kirchturm im Ortskern ausmachen, der mit dem Spitzhelm, umgeben von vier Ecktürmchen, emporragt. Bevor 1959 die Straße an der Kirche begradigt worden ist, gestaltete sich der Vorplatz der Kirche mit einer Dorflinde (Friedenslinde) und dem Kriegerdenkmal sowie vor und unterhalb der Kirche mit Fachwerkhäusern. Darunter fiel auch das alte Rathaus. Dem Straßenumbau geschuldet steht nun an der Stelle der Linde eine Verkehrsampel. Viele Fachwerkhäuser mussten beseitigt werden, darunter auch das Geibl'sche Haus, welches das älteste Haus Nieder-Ramstadts war. Gegenüber der Kirche wurde in den 1970er Jahren ein weiteres stattliches Fachwerk-Gasthaus abgerissen, um ein neues Ärztehaus zu errichten. Somit wurde der historische Ortskern durch modernere Bebauung erheblich überformt, so dass er kaum mehr als solcher ablesbar ist. Siedlungserweiterungen bis 1950 sind entlang der Kirchstraße und Bachgasse, der Dornwegshöhstraße und Ober-Ramstädter-Str. sowie entlang der Bahnhof-, Stift-, Hoch-, und Steinstraße zu verzeichnen. Bereits hier geht die Bausubstanz nicht mehr auf landwirtschaftlich-dörfliche Ursprünge zurück. Es handelt sich vielmehr um Bürgerhäuser, die dort bis in die Zeit vor dem 2. Weltkrieg entstanden. Hervorzuheben ist die Entstehung der Gebäude entlang der Karlstraße sowie der Friedrichstraße am Lohberg. Diese wurden ab ca. 1900 bis in die 1920er Jahre im Zusammenhang mit der „Wacker-Villa“ errichtet. Es handelt sich um ein Villengebiet, das Gebäudetypen der Reformarchitektur und des Heimatstils aufweist.

Der „Lohberg“ wurde nach 1945 bis heute immer wieder mit Neubauten ergänzt, sodass das Gebiet heute keinen durchgängig eigenständigen städtebaulichen Charakter mehr aufweist.

Bauleitplanung

Anhand der rechtskräftigen Bebauungspläne lassen sich Rückschlüsse auf die bisherigen und weiteren Siedlungsentwicklungen ableiten. Durch einen seit 1961 rechtskräftigen Bebauungsplan wurde im Gewerbegebiet nördlich der Landstraße L3098 Planungsrecht für ein Gewerbegebiet

geschaffen. In der Folge entstanden in westlicher Richtung durch weitere Bebauungspläne in den Jahren 2002, 2005 und 2016 gewerbliche Erweiterungen. Die ersten größeren Siedlungserweiterungen in Nieder-Ramstadt wurden durch den Bebauungsplan „Im Hag“ 1966 vorbereitet. Erweiterungen folgten im Westen 2000 durch Neubebauung „Am Sandwingert“, 2016 („Anstaltsmühle“) und 2013 („Zwischen Rheinstraße und Modau“). Nördlich des Ortskerns wurden in den Jahren 1977 und 1992 weitere Bebauungspläne (z.B. „Am Steinbruch – Am Pfaffenberg – Hochstraße, Dornwegshöhstraße“) aufgestellt.

Abb. 19: Gestalterische Überformung im Ortskern Nieder-Ramstadt



Fotos: WSW & Partner

Abb. 20: Baugebiet „Mühlengärten“ (B-Plan: Anstaltsmühle) (Stand: April 2021)



Das Baugebiet „Mühlengärten“ (Bebauungsplan: „Anstaltsmühle“) an der Rheinstraße, in dem zu Beginn der IKEK-Erarbeitung, im April 2020 noch Erschließungsarbeiten durchgeführt wurden, wurde ein Jahr später bereits vollständig mit 17 Einfamilienhäusern bebaut. Die meisten Häuser sind bereits bezogen.

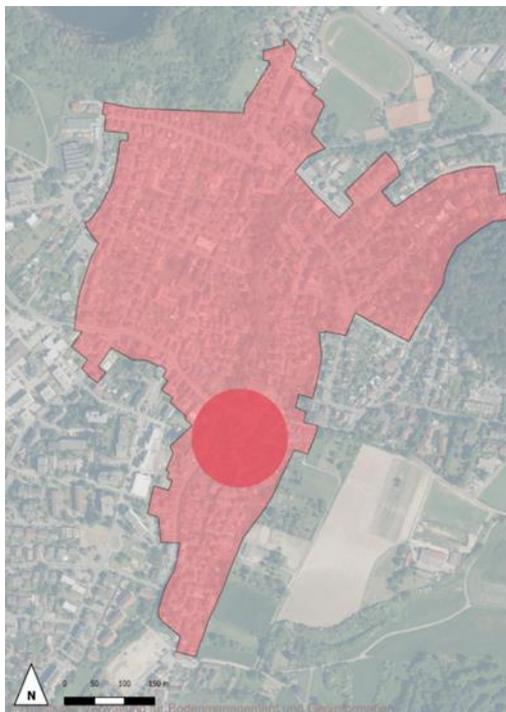
Im Jahr 2021 beginnen die Bauarbeiten für das Wohngebiet „Dornberg“ der Nieder-Ramstadter Diakonie (NRD). Im Zuge der Umstrukturierung des Konzeptes der NRD, in dem die Bewohner nicht mehr zentral im NRD-Gelände, sondern im gesamten Gemeindegebiet und darüber hinaus wohnen werden, erfolgt eine Umnutzung weiter Teile des NRD-Geländes. Der Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan wurde bereits am 12.09.2017 gefasst. Der Bebauungsplan wurde am 9.06.2021 rechtskräftig.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept wurde durch die NRD u.a. in Rundgängen und im Mitteilungsblatt der NRD mehrfach öffentlich kommuniziert. Innerhalb der nächsten zehn Jahre sollen in Ein- und Mehrfamilienhausbebauung ca. 275 Wohneinheiten entstehen. In Wohnkonzepten für Familien, Hausgemeinschaften, Singles und Senioren wird Raum für etwa 550 Bewohner geschaffen. Die neu entstehenden Wohnmöglichkeiten werden dem in Mühlthal stark angespannten Wohnungsmarkt zugeführt. Da das Gebiet innerhalb des Siedlungsgefüges von Nieder-Ramstadt (Gelände der NRD) liegt und der Nutzbarmachung bisher anderweitig bebauter Flächen dient (Konversion des ehemaligen Anstaltsgeländes), ist der Bebauungsplan „Dornberg (NRA 10)“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung zu betrachten und entspricht damit der Strategie der Gemeinde Mühlthal, dem enormen Nachfragedruck nach Wohnbauflächen in erster Priorität durch die Ausschöpfung innerörtlicher Entwicklungspotenziale nachhaltig, städtebaulich und sozial adäquat, zu entsprechen.

Perspektivisch ist die südwestliche Erweiterung des o.a. Baugebiets durch Realisierung des Gebietes NRA 11 („Flachsröbe“) vorgesehen. Ein Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde noch nicht gefasst. In dem ca. 3,16 ha großen Wohnbaugebiet soll eine Verbindung zur Straße

„An der Flachsgröße“ geschaffen werden, um den Verkehr aus dem nordöstlich angrenzenden Gebiet „Dornberg“ (NRA 10) konfliktfrei abzuleiten, ohne den Ortskern von Nieder-Ramstadt zu belasten. Unter der regionalplanerischen Annahme eines Dichtewertes von 35 – 50 Wohneinheiten / ha ist im Gebiet NRA 11 mit ca. 120 – 150 zusätzlichen Wohneinheiten zu rechnen. Vor dem Hintergrund der anhaltend sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum in Mühlthal, die durch die nicht ausreichend vorhandenen Innenentwicklungspotenziale nicht gedeckt werden kann, dient die Entwicklung des Baugebiets NRA 11 den Zielen der Innenentwicklung und des IKEK, durch eine entlastende Wirkung auf den angespannten Wohnungsmarkt¹³

Abb. 21: Historischer Ortskern Nieder-Ramstadt mit der Bebauung bis 1950



Quelle: Geoportal.Hessen, Darstellung WSW & Partner 2021

Abb. 22: Bebauungspläne Nieder-Ramstadt



Quelle: Bürger-GIS, LK Darmstadt-Dieburg, Darstellung WSW & Partner 2020

In der Mordach

Der Weiler „In der Mordach“ liegt südöstlich von Nieder-Ramstadt. Der Name „Mordach“ deutet auf ein einst wasserreiches Gebiet hin, da es einer lokalen Dialektform von „Moorache“ entspricht. Aus dem Vorhandensein eines eigenen Gerichts in vorreformatorischer Zeit lässt sich ableiten, dass der heutige, außerhalb Nieder-Ramstadts gelegene Siedlungskörper ursprünglich eine selbstständige Gemeinde darstellte. 1698 wurde eine Glas- und Spiegelmanufaktur errichtet, welche jedoch nur wenige Jahre später zu einer Getreidemühle umgebaut wurde. Nach einem Brand im Jahr 1896 entstand an dieser Stelle im Jahr 1909 die heutige Fachklinik „Haus Burgwald“, welche als Rehaklinik für suchtkranke Menschen fungiert. Seit 1972 gehören die ehemaligen Wohnplätze Burgwald, Waldhof und Ziegelei als zusammengefasster Ortsteil „In der Mordach“ zu Nieder-Ramstadt.

¹³ Vgl. Kap. 2.1 und 4.1

Traisa

Der Ortsteil Traisa grenzt, durch die Odenwaldstraße (B449) und die Odenwaldbahn getrennt, unmittelbar nördlich an Nieder-Ramstadt.

Die Ursprünge von Traisa gehen vermutlich auf eine Rodungssiedlung des 10./11. Jahrhunderts zurück. Um 1315 in einer Ernteerhebung der Grafen von Katzenelnbogen erwähnt, gliederte sich Traisa in Nieder-, Mittel- und Ober-Traisa. Hervorzuheben ist der Dippelshof (Ober-Traisa), der nördlich des heutigen Hauptsiedlungskörpers entstand. Seit dem 19.Jh. ist das Hofgut und dessen Gastronomie ein beliebtes Ausflugsziel.

Der heutige Ortskern von Traisa erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Ludwigstraße und der Nieder-Ramstädter-Str. bis zur Kreuzung Darmstädter Str.

Die starke Wohnraumnachfrage führt insbesondere in Traisa seit Jahren zu einer starken und ungesteuerten Innenverdichtung. Neben der erheblichen Überformung des ursprünglich dörflichen Erscheinungsbildes in Bezug auf Baugestaltung und Freiflächensituation ist damit eine erhebliche Zunahme des PKW-Aufkommens verbunden. Die Leistungsfähigkeit des öffentlichen Straßenraumes hinsichtlich der Aufnahme des fahrenden und des ruhenden Verkehrs ist teilweise erschöpft, ohne dass die Anforderungen an den Straßenraum hinsichtlich Aufenthaltsqualität und Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer adäquat berücksichtigt werden können.

Bauleitplanung

Durch Aufstellung von Satzungen mit Regelungen zur Erhaltung und zur Gestaltung von Gebäuden in besonderen Bereichen des Ortskerns¹⁴ wird versucht, der insbesondere durch Neu- und Umbaumaßnahmen im historischen Bestand entstehenden Überformungen der ehemals dörflichen Struktur entgegenzuwirken. Die Satzungen

Abb. 23: Gestalterische Überformung im historischen Ortskern von Traisa



Foto: WSW & Partner

sind jedoch erst seit wenigen Jahren Kraft, so dass sich noch keine Aussagen über deren Wirksamkeit treffen lassen. Insbesondere die Tendenz zur flächigen Nachverdichtung im Ortskern kann durch das Instrument der Gestaltungssatzung nur sehr bedingt gesteuert werden. Hierzu wären ggf. quartiersweise Bebauungspläne mit verbindlichen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung (Festsetzungen zu Grund- und Geschossflächenzahlen gem. § 16 BauNVO) erforderlich. Die Siedlungserweiterungen der Vergangenheit erfolgten überwiegend in westlicher Richtung.

Eine städtebauliche Auffälligkeit stellt das 1970 durch einen Bebauungsplan entstandene Gewerbegebiet nördlich der Ortslage zwischen Traisa und dem Dippelshof (ehem. „Ober Traisa“) dar. Hier ist noch die Fa. „Datron“ (CNC Frästechnik und Dosiersysteme) ansässig. Verteilt auf verschiedene kleinteilige Gebäudekomplexe und durchmischt mit repräsentativen Wohngrundstücken hat dieses Gebiet nicht den Charakter eines Gewerbebestandes. Der Betrieb wird in Kürze seinen Standort nach Ober-Ramstadt verlegen. Daher gilt es, für das „Datron-Areal“ eine städtebauliche

¹⁴ Erhaltungssatzung Traisa, Gestaltungssatzung Traisa (Oktober 2016)

verträgliche Nachfolgenutzung zu definieren. Dabei wird insbesondere auch auf das Thema „Verkehrserzeugung“ zu achten sein, da das gesamte Fahrzeugaufkommen durch die räumlich begrenzte Ortslage zur B 449 abgeführt werden muss.

Im Nordosten von Traisa wurde im Sommer (8.07.2020) der Bebauungsplan „Tannacker“ rechtskräftig. (Aufstellungsbeschluss: 12.09.2017, Offenlage: 28.01.2019 – 1.03.2019). In dem ca. 0,87 ha großen Gebiet werden ab Frühjahr 2021 ca. 14 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser erschlossen. Der Umstand, dass die dort vorliegenden offiziellen Bodenrichtwerte bei 600 € / qm liegen, jedoch bekannt ist, dass inzwischen Grundstücke für ca. 1.400 € /qm verkauft werden, unterstreicht die extreme Nachfrage¹⁵!

Für eine Fläche südöstlich des Bahnhofs Mühlthal (Gemarkung Nieder-Ramstadt) wurde bereits 2016 der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Wegen des Wechsels des Vorhabenträgers wurde dieser 2020 aufgehoben und im selben Jahr erneut gefasst. Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage unmittelbar am Bahnhofstempel und zwischen den bebauten Ortslagen von Traisa und Nieder-Ramstadt verfolgt dieser Bebauungsplan die gemeindliche Strategie der Innenentwicklung mit gezielten Steuerungsmöglichkeiten zu Dichtewerten und Gestaltungsaspekten. Da es sich zudem um vormals gewidmete Sonderbauflächen für die Bahn bzw. um Gewerbeflächen handelt, verfolgt die Gemeinde auch hiermit konsequent die Strategie einer städtebaulich verträglichen Innenentwicklung.

Geplant sind ca. 80 - 120 Wohneinheiten in max. zweigeschossiger Bauweise (plus Staffelgeschoss). Ein endgültiges Konzept liegt noch nicht vor. Die Ausweisung des Baugebietes am Bahnhof Mühlthal ist in der Bevölkerung umstritten, da u.a. befürchtet wird, dass die Ausweisung einer Wohnbaufläche dem Wunsch der funktionalen Aufwertung des Bahnhofsumfeldes (Buswendeschleife, P&R-Anlage, Fahrradabstellplätze) entgegensteht. Der Projektentwickler hat zwischenzeitlich die vorgebrachten Kritikpunkte aufgenommen und erstellt derzeit ein Konzept, das u. a. auch eine Buswendeschleife und eine Kinderbetreuungseinrichtung beinhaltet¹⁶.

Gerade der Ortsteil Traisa wird aufgrund seiner landschaftlich reizvollen Lage und der direkten Nähe zu Darmstadt stark als Wohnstandort nachgefragt. Als Indiz für den extrem hohen Druck auf den Immobilienmarkt sei als weiteres aktuelles Beispiel angeführt, dass unweit des Sportplatzes ein ehemals mit einem Einfamilienhaus bebautes ca. 1.000 qm großes Grundstück nach Abriss des Gebäudes neu geordnet und mit 4 Wohneinheiten zu je fast 800.000 € (schlüsselfertig) veräußert wurde. Damit haben die Preise für Immobilien das Niveau im Stadtbereich Darmstadt erreicht bzw. teilweise überschritten!

Im aktuell in der Erschließung befindlichen Baugebiet „Tannacker“ werden extrem hohe Grundstückspreise bezahlt (s.o.), Trotzdem übersteigt die Nachfrage das Angebot gem. Auskunft der Gemeindeverwaltung um mehr als das Dreifache!

¹⁵ https://www.immobilienscout24.de/Suche/de/hessen/darmstadt-dieburg-kreis/muehlthal/grundstueck-kaufen?entered-From=one_step_search, aufgerufen am 23.09.2021

¹⁶ Presseartikel, Darmstädter Echo, 40. KW 2021

Abb. 24: Gestaltungssatzung Ortskern: Traisa

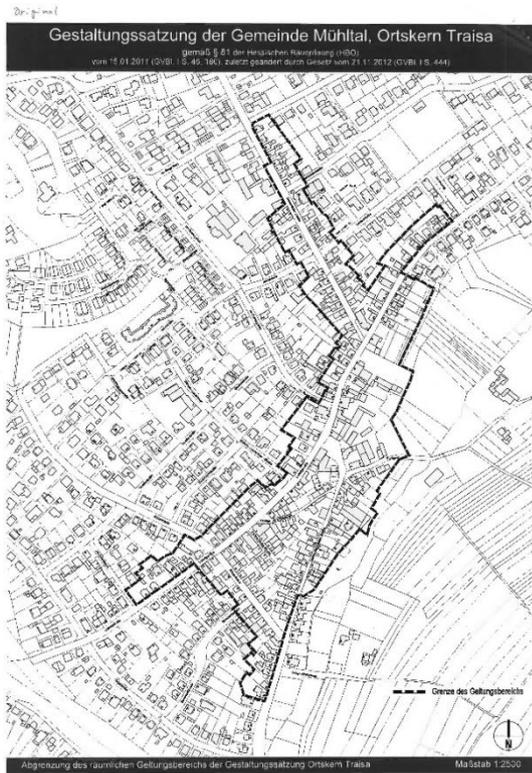


Abb. 25: Erhaltungssatzung historischer Ortskern: Traisa

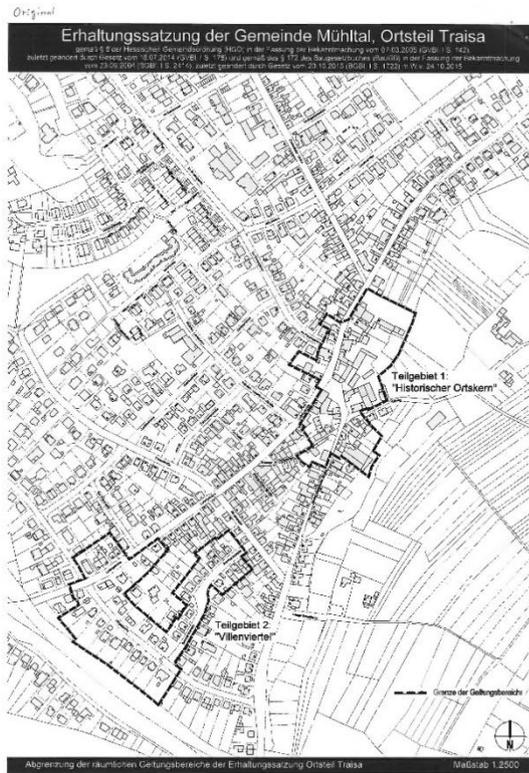


Abb. 26: Historischer Ortskern Traisa mit der
Bebauung bis 1950



Quelle: Geoportal.Hessen, Darstellung WSW & Partner 2021

Abb. 27: Bebauungspläne Traisa



Quelle: Bürger-GIS, LK Darmstadt-Dieburg, Darstellung WSW & Partner 2020

Trautheim

Trautheim ist der drittgrößte Ortsteil in Mühlthal. Es handelt sich dabei nicht um einen aus einem ehemals eigenständigen Dorf durch Eingemeindung entstandenen Ortsteil, sondern um eine seit ca. 1871 entstandene Siedlung. Im Jahr 2021 wird das 150-jährige Bestehen Trautheims gefeiert. Bis 1871 stand in Trautheim lediglich die Emmelinhütte (heute Revierförsterei), die das einzige Gebäude in der Umgebung darstellte. Diese diente insbesondere der Darmstädter Bevölkerung als Raststation bei ausgedehnten Spaziergängen durch die Natur. Im Jahr 1871 baute ein Darmstädter Bankier das erste Landhaus in direkter Nachbarschaft zum Forsthaus. Unter der postalischen Bezeichnung „Villenkolonie“ wurden von der gutbürgerlichen Bevölkerung, parallel zur Gartenstadtbewegung in Darmstadt, entlang des Papiermüllerwegs Wochenend- und Sommerhäuser errichtet.

Abb. 28: Ursprüngliche Bebauung in Trautheim



Fotos: WSW & Partner

Abb. 29: Die „Villa Trautheim“



Das Potential der Landschaft bot vor allem Künstlern kreative Impulse und höheren Beamten, Kaufleuten, Juristen oder Pädagogen einen Lebensraum zum kulturellen Austausch. Im Jahr 1891 wurde das heutige „Floethsche Haus“ und im Jahr 1895 die „Villa Trautheim“ von Rudolph Vollrath im Stil der Gründerzeit erbaut.

Die Villa, benannt nach seinem zweitältesten Sohn „Trautheim“ entwickelte sich zum Symbol und zur Namensgeberin der entstehenden Siedlung. Die besondere landschaftliche Lage begünstigte die Entstehung weiterer Villen, auch in der Gewann „An der Steinkaute“ östlich der Odenwaldstraße im unmittelbaren Anschluss nach Traisa.

Bauleitplanung

Schon nach dem 1. Weltkrieg gab es Bestrebungen zur Nachverdichtung der Siedlung. Eine Baugenossenschaft wollte die Siedlung unter sozialen Gesichtspunkten zur Schaffung günstigen Wohnraums weiterentwickeln. Vorzugsweise sollten Kriegsteilnehmer oder deren Angehörige dadurch gefördert werden. Es entstanden weit verstreut 21 Häuser entlang der Odenwaldstraße. Die Siedlung hatte bis 1940 im Wesentlichen die heutige Ausdehnung erreicht. Die Waldstraße und die Bahnlinie stellen im Norden, im Süden die Straße „Am Klingenteich“ die Siedlungsgrenzen dar. Von Osten und Westen ist die Siedlung von Wald und Wiesen umgeben. In diesem Rahmen wurde in der Nachkriegszeit (ab 1945) nachverdichtet.

Der Bebauungsplan von 1997 wurde nachträglich über das Gebiet aufgestellt, um den Charakter der Siedlung zu schützen und keine ungewollte städtebauliche Entwicklung zu erzeugen. Trotzdem führt der derzeit zu beobachtende sowie der zu erwartende Generationenwechsel in der Eigentümerstruktur der Villengrundstücke zu einer erheblichen Veränderung des Ortsteils. Die seit Jahren stark steigenden Immobilienpreise, die durch die Nähe zu Darmstadt sowie Frankfurt bedingt sind, führen dazu, dass viele Nachkommen der ursprünglichen Grundstücksbesitzer Eigentum verkaufen.

Abb. 30: Neubau im Ortsteil Trautheim



Fotos: WSW & Partner

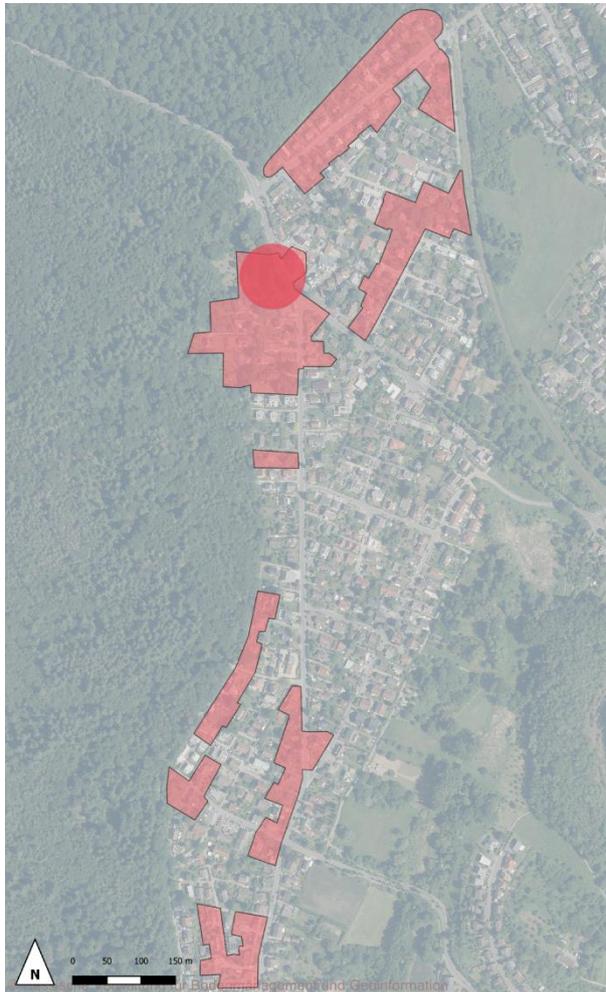
Abb. 31: Nachverdichtung eines ehemals großen Villengrundstücks



Häufig werden große Grundstücke aufgeteilt und kleinteilig mit Reihen- oder Kettenhäusern bebaut. Daraus resultiert eine architektonische Veränderung, die einen weitreichenden Verlust des bisherigen besonderen städtebaulichen Charakters mit sich zieht.

Andererseits kann der stattfindende Generationswechsel in Trautheim auch als Chance begriffen werden, die durch eine vielfältige durchmischte Bevölkerung den Übergang von einer ehemals elitären Wohnsiedlung zu einem integrierten Ortsteil der Gesamtgemeinde Mühlthal ermöglicht.

Abb. 32: Die Siedlung Trautheim mit der Bebauung bis 1950



Quelle: Geoportal.Hessen, Darstellung WSW & Partner 2021

Abb. 33: Bebauungspläne Trautheim



Quelle: Bürger-GIS, LK Darmstadt-Dieburg, Darstellung WSW & Partner 2020

Nieder-Beerbach

Südwestlich von Nieder-Ramstadt befindet sich Nieder-Beerbach. Der Ortsteil ist durch seine Tal-lage gekennzeichnet. Die ältesten Funde sind ca. 7.000 Jahre alt und lassen sich der sogenannten „Hinkelstein-Gruppe“ zuordnen. Hervorzuheben auf dem Gebiet Nieder-Beerbachs ist die Burg Frankenstein, welche durch das uradlige Geschlecht (von und zu Frankenstein) den Namen erhielt. Im Jahr 1252 wurde erstmals die Burg auf dem Frankenstein erwähnt. Die erste urkundliche Erwähnung datiert 1318, wobei vorherige Nennungen unter dem Namen „super castro“ erfolgten.

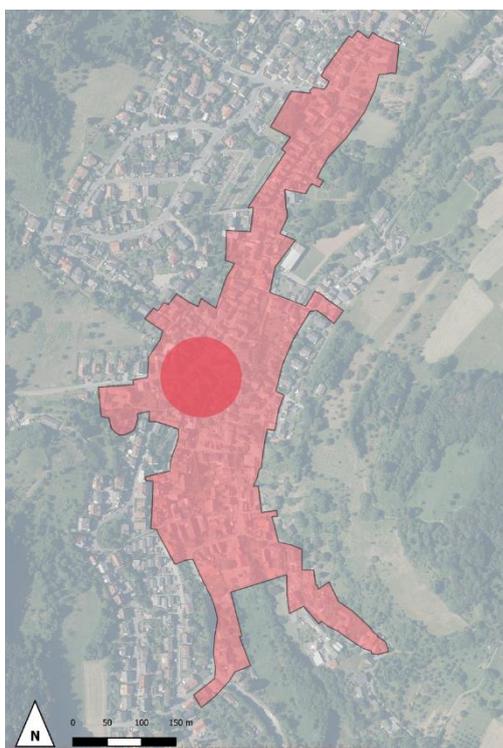
Die städtebauliche Entwicklung Nieder-Beerbachs wurde zunächst stark durch die Topografie des hier engen Talraumes des Beerbachs geprägt. Nach dem 2. Weltkrieg siedelten sich 55 Unternehmen in Nieder-Beerbach an, die Produkte und Dienstleistungen anboten. Die ursprünglich stark landwirtschaftliche Ausrichtung des Dorfes änderte sich von Mühlen und Ziegeleien hin zu einer Wohngemeinde für Pendler.

Bauleitplanung

Vom historischen Ortskern um das ehemalige Hofgut der Herren von Frankenstein (Untergasse 2) und dem heutigen Gemeindezentrum ausgehend, wurde Nieder-Beerbach nördlich und südlich des Ortskerns entlang des Beerbachs und der Ober- und Untergasse bzw. Mühlstraße erweitert.

Nach dem Zweiten Weltkrieg ergaben sich starke Zuzüge. So dehnte sich der Ort zunächst in der Tallage weiter nach Norden und Süden aus. Die Ausweisung von Neubaugebieten seit Ende der 1960er Jahre vorwiegend auf der westlichen Talseite führte zu einem starken Bevölkerungszuwachs zunächst ab 1968 am Wiesenlückenweg. Es folgte der südliche Bereich in den Jahren 1975 und 1977. Die umfangreichsten Siedlungserweiterungen fanden in den 1970er Jahren statt. Der baustrukturelle Charakter dieser Gebiete prägt das Gesamterscheinungsbild des Ortsteiles.

Abb. 34: Historischer Ortskern Nieder-Beerbach mit der Bebauung bis 1950



Quelle: Geoportal Hessen, Darstellung WSW & Partner 2021

Abb. 35: Bebauungspläne Nieder-Beerbach



Quelle: Bürger-GIS, LK Darmstadt-Dieburg, Darstellung WSW & Partner 2020

Frankenhausen

Frankenhausen ist der südlichste Ortsteil von Mühlthal. Er wurde erstmals 1402 in einem Marburger Kopialbuch erwähnt. Ursprünglich war Frankenhausen eine Siedlung, welche aus drei oder vier Huben (Hofstellen) sowie einem Herrenhof bestand. Im Dreißigjährigen Krieg (1618 bis 1648) wurde die Siedlung vollständig zerstört.

Erst im Jahre 1650 kehrten die ersten Bewohner zurück. In den darauffolgenden Jahren folgten Einwohner aus dem Elsass und dem Vogtland. Im Jahr 1715 wurde die evangelische Kirche fertiggestellt sowie 1778 das alte Schulhaus (ehemaliges Gemeindezentrum) errichtet. Die ursprünglich fast ausschließlich landwirtschaftliche Prägung des Ortskerns ist in Form von geschlossenen Mehrseithöfen noch deutlich ablesbar.

Der ursprüngliche Ortskern lässt sich an der Kreuzung Römerweg, Zeilstraße und Felsbergstraße identifizieren. Nachfolgende Erweiterungen sind entlang der Felsbergstraße und nach Süden entlang der Zeilstraße zu erkennen. Die Höfe, die um 1900 entstanden und teilweise außerhalb des Zentrums errichtet wurden (z.B. der Birkenteiler Hof), liegen heute im Siedlungsgefüge.

Im Rahmen der Förderung privater Maßnahmen wird in Frankenhausen derzeit eine große Hofanlage in der Felsbergstraße mit DE fördermitteln umfangreich saniert und neuer Wohnraum im Ortsgefüge geschaffen.

Abb. 36: Umfangreiche private DE-Maßnahme in der Felsbergstraße

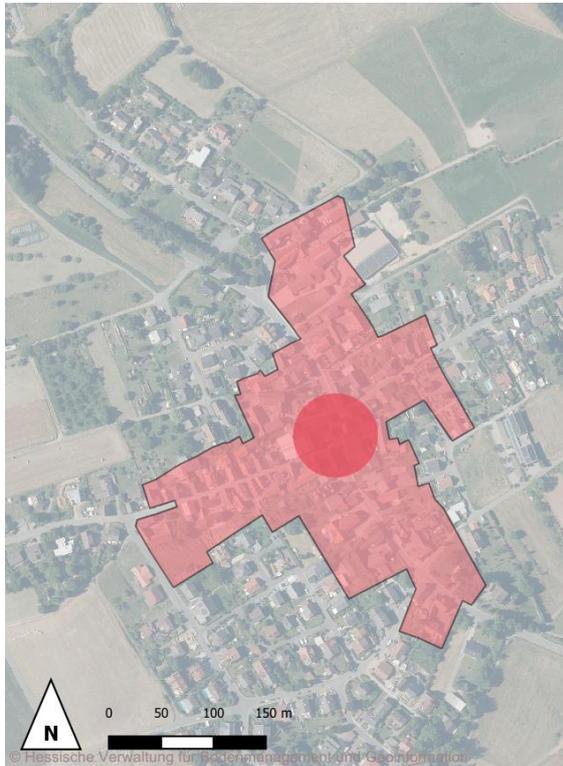


Foto: WSW & Partner

Bauleitplanung

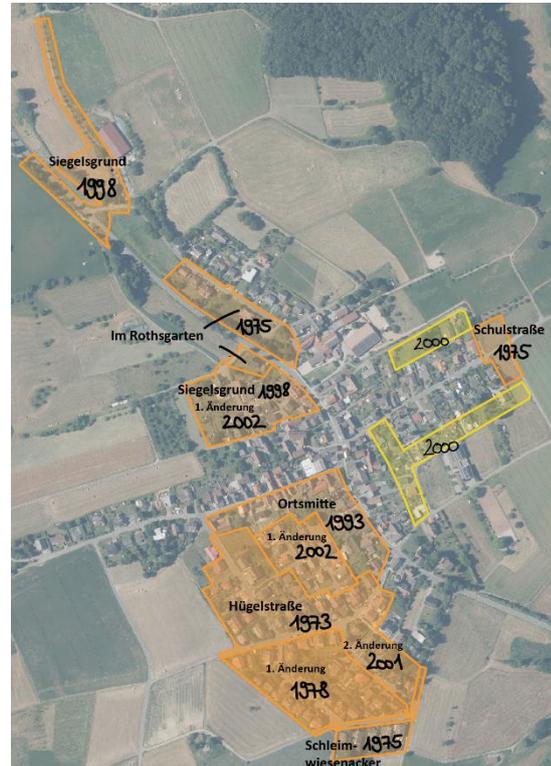
Seit Ende der 1970er Jahre führte die Ausweisung verschiedener Neubaugebiete zu einem deutlichen Bevölkerungsanstieg.

Abb. 37: Historischer Ortskern Frankenhausen mit der Bebauung bis 1950



Quelle: Geoportal.Hessen, Darstellung WSW & Partner 2021

Abb. 38: Bebauungspläne Frankenhausen



Quelle: Bürger-GIS, LK Darmstadt-Dieburg, Darstellung WSW & Partner 2020

Waschenbach

Der in Tallage befindliche Ortsteil Waschenbach wird von bewaldeten Höhenzügen umgeben. Als Sitz des Adelsgeschlechtes der Bache von Waschenbach wird der Ort 1340 erstmals urkundlich erwähnt. Der Siedlungskörper ist in seiner Form durch die Topografie beeinflusst. Die Kreisstraße, die die heutige Ortsdurchfahrt bildet, wurde in östlicher Richtung, entlang des Bachs von der Dörn-wiese, besiedelt. Der historische Kern ist durch die dichte Bebauung und ursprünglich geschlossene Hofreiten geprägt. Das ehemalige große „Hofgut Waschenbach“ in der Ortsstraße wurde in den 1990er Jahren abgerissen und das Gelände anschließend mit Reihenhäusern bebaut. Im Zuge der Dorferneuerung wurden in Waschenbach Hofanlagen saniert und Scheunen zu Wohnzwecken umgenutzt.

Abb. 39: Umnutzung einer Scheune zu Wohnzwecken (Private DE-Maßnahme)



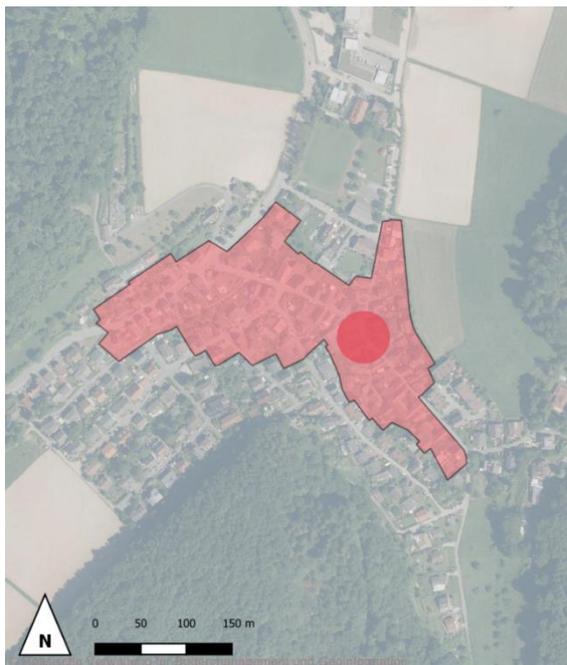
Foto: WSW & Partner

Bauleitplanung

Eine Ausdehnung des Ortes nach Süden erfolgte erst in den 1960er Jahren in Form von Einfamilienhausgebieten. Nördlich des Ortskerns wurde im Jahr 1983 eine Mehrzweckhalle mit angrenzendem Sportplatz errichtet.

Erwähnenswert ist der im Norden der Ortslage ansässige und prosperierende Gewerbebetrieb „REA“ (elektronische Kennzeichnungssysteme, Etikettier-Technik und Systeme für bargeldlosen Zahlungsverkehr)

Abb. 40: Historischer Ortskern Waschenbach mit der Bebauung bis 1950



Quelle: Geoportal.Hessen, Darstellung WSW & Partner 2021

Abb. 41: Bebauungspläne Waschenbach



Quelle: Bürger-GIS, LK Darmstadt-Dieburg, Darstellung WSW & Partner 2020

4.4.2 Erfassung der Baustruktur und des Baubestandes

Baustrukturell kann Mühlthal in zwei unterschiedliche Bereiche aufgeteilt werden. Nieder-Ramstadt und Traisa haben sich bereits vor vielen Jahren von ehemals landwirtschaftlich geprägten Dörfern zu „vorstädtisch-urbanen“ Siedlungen entwickelt, in denen die ursprünglich dörfliche Bausubstanz allenfalls als Ausnahme noch in Erscheinung tritt. Eine Besonderheit in Nieder-Ramstadt nimmt, neben der ehemaligen Villensiedlung auf dem Lohberg und den Bürgerhäusern an der Bahnhofs-, Stift-, Hoch- und Steinstraße, die vor ca. 150 Jahren entstandene Siedlung „Trautheim“ ein (s.o.).

Demgegenüber stehen die noch eindeutig als dörflich-ländlich zu bezeichnenden Ortsteile Nieder-Beerbach, Frankenhäuser und Waschenbach, wobei in den Neubaugebieten von Nieder-Beerbach auch vorstädtisch anmutende Geschosswohnungsbauten vorhanden sind.

In den ursprünglichen Ortskernen ist die Form des „Hakenhofes“, der häufig durch Ergänzungsbauten zu Zwei- und Dreiseithöfen ausgebaut wurde, prägend.

Häufig sind der Kellersockel und die Erdgeschosszone gemauert und verputzt. Darüberliegende Geschosse wurden in Fachwerk, sowohl als Sichtfachwerk als auch als verputztes Fachwerk, ausgeführt.

Die Anordnung von Fassadenöffnungen ist in der Regel achsensymmetrisch, sowohl in vertikaler als auch horizontaler Gliederung. Fenster haben grundsätzlich aufrecht-rechteckige Formate. Hof-tore sind sowohl als geschlossene Holzkonstruktion als auch in Stabgitterform aus Eisen ausgeführt.

Die traditionellen Dachneigungen betragen ca. 45°. Dacheindeckungen haben in der Regel einen rötlich bis rötlich braunen Farbton, und bestehen zumeist aus Tonziegeln in Ziegel- seltener in Biberschwanzdeckung.

Abb. 42: Charakteristische Mehrseit-Hofanlage in Frankenhäuser



Abb. 43: Gestaltungsprinzipien (Fassadenmaterial und -gliederung, Dachformen und -materialien)



Fotos: WSW & Partner

Denkmalschutz

Im Rahmen der Erarbeitung des IKEK für die Gemeinde Mühlthal wurde die Denkmaltopografie des Landkreises Darmstadt–Dieburg einschließlich der aktuellen Nacherfassung (Stand 2020) berücksichtigt. In Übersichtsplänen werden jeweils ortsteilbezogen sowohl die einzelnen Kulturdenkmäler als auch die Gesamtanlagen sowie Einzelelemente wie Mauern, Tore, Grabsteine o.ä., aber auch denkmalgeschützte Freiflächen (z.B. Friedhöfe, Parkanlagen) und Wasserflächen wie kanalisierte Mühlgräben, dargestellt.

Die Übersicht über die Aspekte des Denkmalschutzes ist insofern von Bedeutung, als bei privaten Renovierungs-, Sanierungs- und Umnutzungsmaßnahmen an Kulturdenkmälern (Einzeldenkmal) gemäß aktueller Richtlinie ein erhöhter Förderbetrag von max. 60.000 Euro (statt 45.000 Euro) gewährt werden kann. Insbesondere in den Denkmalzonen ist darüber hinaus grundsätzlich eine enge Abstimmung hinsichtlich der Anforderungen des Denkmalschutzes mit der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Darmstadt – Dieburg erforderlich. Zusätzlich besteht die Möglichkeit der Förderung von Maßnahmen an Einzelkulturdenkmälern, auch wenn diese nicht innerhalb eines abgegrenzten Fördergebietes liegen.

In Nieder–Ramstadt sind weite Teile des ursprünglichen Siedlungskerns entlang der Kirchstraße und an der Dornwegshöhstraße als „Gesamtanlage Denkmalschutz“ ausgewiesen. In Traisa gilt dies für den Kernbereich mit dem alten Rathaus (Einzeldenkmal) und die nahe Bebauung östlich der Ludwigstraße bis zum Datterichplatz und am Traisaer Brunnengässchen.

Eine Besonderheit stellt die Trasse der Odenwaldbahn dar, die als linienhafte Gesamtanlage unter Denkmalschutz steht.

Der Ortsteil Trautheim weist zahlreiche Einzeldenkmale (vorwiegend Villen und Siedlungshäuser), teilweise mit geschützten Grünflächen und Einzelelementen wie Einfriedungsmauern, auf.

In Nieder–Beerbach ist die Burg Frankenstein als herausragendes Kulturdenkmal außerhalb der Ortslage zu nennen. Innerhalb der Ortslage sind einige Mehrseit – Hofreiten, die Kirche, aber auch Freiflächen und der Mühlengraben im Süden der Altortlage denkmalgeschützt. Frankenhausen und Waschenbach weisen einige denkmalgeschützte Hofreiten, die Kirche mit Friedhof (Frankenhausen) sowie das Gemeindehaus (Waschenbach) auf.

Abb. 44: Das alte Rathaus in Traisa



Foto: WSW & Partner

Leerstehende Gebäude / Baulücken / Bauzustand

Eine ausgeprägte Leerstandsproblematik oder zahlreiche unbebaute Grundstücke (Baulücken), wie sie sich in peripher gelegenen und von Bevölkerungsrückgang betroffenen ländlichen Räumen darstellt, ist in Mühlthal nicht zu verzeichnen. In allen Ortsteilen der Gemeinde herrscht ein sehr hoher Nachfragedruck auf den Wohnungsmarkt, der zu wesentlichen Teilen aus dem Oberzentrum Darmstadt, aber auch aus dem Rhein–Main Gebiet („Großer Frankfurter Bogen“)¹⁷ resultiert. Aufgrund vorhandener Infrastrukturen und dem ÖPNV-Angebot (Bahnhaltelpunkt der Odenwald–Bahn) besonders nachgefragt sind Nieder–Ramstadt mit Trautheim, und Traisa. Aber auch die dörflich–ländlich geprägten „Bergdörfer“ Nieder-Beerbach, Frankenhausen und Waschenbach werden zunehmend als Wohnort nachgefragt.

Abb. 45: Leerstehendes Wohnhaus im Ortsteil Waschenbach



Foto: WSW & Partner

Neben einer enormen Preissteigerung und den daraus resultierenden Verdrängungseffekten der „Einheimischen“ führt diese Entwicklung zu einem hohen Nachverdichtungsdruck und einer Überprägung gewachsener, charakteristischer und damit auch Identität stiftender Baustrukturen. Die zumeist ungesteuerte Verdichtung in den Ortskernen führen darüber hinaus insbesondere in Traisa und Teilen Nieder–Ramstadts zu hohen Versiegelungsgraden und geringer privater Freiflächenqualität, starker Verkehrsbelastung durch Ziel- und Quellverkehr und einer gestalterischen Überformung ehemals historisch geprägter Ortskernbereiche.

Die Erfassung leerstehender Gebäude erfolgte ortsteilbezogen im Rahmen von mehreren Begehungen (um nicht nur eine „Momentaufnahme“ etwa durch „Urlaubsabwesenheiten“ zu haben) durch das Planungsbüro sowie eine Mitarbeiterin der Kreisverwaltung nach äußerer Inaugenscheinnahme.

Kriterien wie verwahrloste Briefkästen und Klingelschilder, dauerhaft geschlossene Fenster- oder Rollläden, der allgemeine Grundstücks- und Gebäudezustand, waren erste Indizien für die Beurteilung als „Leerstand“. Zum Teil konnten benachbarte Anwohner befragt werden.

Die wenigen vorhandenen Leerstände wurden kartiert und konnten im Rahmen von Ortsteilgesprächen mit lokalen Experten, insbesondere den Ortsvorstehern, rückgekoppelt und überwiegend bestätigt werden. Im Ortsteil Trautheim konnten durch die vertiefte Kenntnis der Situation einige zusätzliche Leerstände identifiziert werden, die sich nach äußerem Augenschein nicht als solche dargestellt hätten. Die nähere Betrachtung zeigt allerdings, dass es sich bei den in Rede stehenden Wohngebäuden keineswegs um strukturelle Leerstände handelt, sondern meist seit längerer Zeit kein Veräußerungs- oder Vermietungsinteresse der Eigentümer besteht. Gründe hierfür liegen teilweise in Erbaueinandersetzungen, überwiegend jedoch darin, dass angesichts

¹⁷ Bei dem „großen Frankfurter Bogen“ handelt es sich um einen Zusammenschluss von derzeit (Mai 2021) 37 Gemeinden und Städten in einer schienengebundenen ÖPNV – Entfernung von max. 30 Min. zum Frankfurter Hbf. Das Land Hessen hat den auch in den nächsten Jahren stark zunehmenden Bedarf an Wohnraum erkannt und fördert in diesen Kommunen die Schaffung von Wohnraum durch die Mobilisierung und Entwicklung von Bauflächen und die Nutzung von Innenbereichspotenzialen.

https://www.grosser-frankfurter-bogen.de/wp-content/uploads/2019/10/GFB-Partnerschaftsvereinbarung_Oktober-2019.pdf

der anhaltenden Niedrigzinsphase in der Immobilie eine sicherere Wertanlage gesehen wird. Diese Gebäudesubstanz wird dauerhaft gepflegt und unterhalten.

Durch das Amt für Bodenmanagement Heppenheim wurde im Rahmen des Netzwerks für Innenentwicklung im Landkreis Darmstadt-Dieburg im Jahr 2017 eine Erfassung von leerstehenden Gebäuden und Wohnungen sowie von Baulücken vorgenommen. Zur Ermittlung von leerstehenden Gebäuden wurden Kriterien wie Wasser- und Strombezug, etc., zugrunde gelegt. Auch wenn diese Ergebnisse von 2017 ebenfalls eine nur geringe Leerstandsproblematik bestätigen, muss im Vergleich zur Erhebung im Rahmen der Erstellung des IKEK festgestellt werden, dass die aktuell erfassten Leerstände und Baulücken wesentlich geringer sind als zum Erhebungszeitraum 2017.

Dies bezieht sich insbesondere auf die Leerstände von Gebäuden. Nach Rückkopplung der Ergebnisse mit der Bauverwaltung bestätigt sich die Annahme, dass die anhand von automatisierten Daten (Wasserbezug, Stromverbrauch, etc.) erhobenen Leerstände zum einen Ungenauigkeiten aufweisen und zum anderen der Nachfragedruck seit 2017 nochmals erheblich zugenommen hat¹⁸.

Insofern können die aktuell durch Ortsbegehungen erfassten Leerstände als hinreichend plausibel angesehen werden. Die Dynamik der Entwicklung zeigt sich auch daran, dass z.B. in Nieder-Beerbach ein im Sommer 2020 noch unbebautes Grundstück im Neubaugebiet „Am Burgweg“ inzwischen bebaut wird.

Aufgrund struktureller Veränderungen im Einzelhandel können jedoch vermehrt Leerstände von Ladenlokalen in ehemals integrierten Lagen wie z.B. der Bahnhofstraße in Nieder-Ramstadt festgestellt werden. Die Umnutzung zu Wohnzwecken wäre teilweise möglich. Allerdings können auch diese theoretisch vorhandenen und flächenmäßig geringen Potenziale nicht nennenswert zu einer Entlastung des Nachfragedrucks beitragen.

Die Untersuchung von Flächen und Gebäuden, die in der Gemeinde Mühlthal unmittelbar zur Wohn- oder Gewerbenutzung zur Verfügung stehen, ermöglicht eine Einschätzung über die Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde. Betrachtet werden dafür leerstehende und bezugsbereite Wohn- und Gewerbegebäude, sofort bebaubare Baugrundstücke sowie potenzielle Bauflächen, für die noch Baurecht geschaffen oder die städtebauliche Entwicklung geordnet werden muss. Dazu zählen in Nieder-Ramstadt die geplante Ausweisung des Baugebiets (NRA 11)“ und die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Bahnhof“.

Abb. 46: Leerstehendes Ladenlokal in der Bahnhofstraße in Nieder-Ramstadt



Foto: WSW & Partner

¹⁸ vgl. Kap. 2.1 und 4.1

4.4.3 Betrachtungen zu Innenentwicklungspotenzialen durch demografisch bedingte Gebäudeleerstände

Gemäß Leitfaden zur Dorfentwicklung ist auch eine Abschätzung von potenziellen Leerständen im Hinblick auf ein innerörtliches Entwicklungspotenzial durchzuführen. Zur Ermittlung dieses Potenzials, das sich theoretisch daraus ergeben könnte, dass Gebäude nur noch von einer Person im hohen Alter (hier: > 75 Jahre) bewohnt werden und nach deren Ableben keine Folgenutzung stattfindet, hat die Gemeindeverwaltung umfangreiche Datenrecherchen betrieben.

Basis war eine Datenabfrage über das Einwohnermeldeamt, mit Unterstützung der ekom¹⁹.

Zum Stichtag 15.09.2021 lag eine Zusammenstellung der Personen in der Altersgruppe: „75 Jahre und älter“ mit Hauptwohnung in Mühlthal, nach Ortsteilen sortiert, vor.

Die insgesamt 538 Datensätze wurden daraufhin genauer qualifiziert, ob in diesen Haushalten jeweils nur eine Person dieser Altersgruppe lebt. Dazu konnten ortskundige Mitarbeiter/innen der Gemeindeverwaltung zu den tatsächlichen Wohn- und Familienverhältnissen befragt werden.

Im Ergebnis zeigte sich, dass die Quoten: „Haushalte mit Personen 75 Jahre und älter“ für Frankenhausen (36,67 %) und Waschenbach (30,56 %) – die Ortsteile mit den geringsten Einwohnerzahlen – deutlich reduziert werden mussten.

Trotz sehr guter Orts- und Einwohnerkenntnis konnten selbst in den beiden kleinsten Ortsteilen Frankenhausen und Waschenbach nicht alle alleinstehenden Personen der gesuchten Altersgruppe absolut sicher identifiziert werden. Für Frankenhausen und Waschenbach ergeben sich zum Stichtag 15.09.2021 jeweils 11 Wohngebäude. In Waschenbach sind es zwei und in Frankenhausen sechs Gebäude für die nicht genau geklärt werden konnte, ob diese jeweils nur noch von einer Person der Altersgruppe 75 Jahre und älter bewohnt werden und daraus ein potenzielle Leerstand resultieren kann.

Bei der Begutachtung größerer Ortsteile wie Nieder-Beerbach und folglich erst recht Nieder-Ramstadt, Trautheim und Traisa stieg die Zahl der nicht zu klärenden Fälle naturgemäß deutlich an.

Hilfsweise wurde daher eine Vorgehensweise gewählt, in der die Quoten Frankenhausens und Waschenbachs gemittelt und auf die übrigen Ortsteile übertragen wurden. Aufgrund der hohen Einwohnerzahlen in Nieder-Beerbach, Nieder-Ramstadt, Trautheim und Traisa und der Tatsache, dass in jüngster Vergangenheit zahlreiche Wohngebäude veräußert wurden und vermehrt Neubürger/innen nach Mühlthal zogen, konnte die Gemeindeverwaltung hier zu keinem anderen Resultat kommen.

Durch den zunehmenden „Vorortcharakter“ Mühlthals zur Stadt Darmstadt und vermehrten Zuzug ist (leider) auch die Anonymität innerhalb der Bevölkerung gewachsen. Selbst engagierte Ortsvorsteher/innen können es in den größeren Ortsteilen nicht leisten, alle Bewohner/innen und ihre Wohn- und Familienverhältnisse zu kennen. Zumal es sich bei einigen der Ortsvorsteher/innen selbst um Zugezogene und nicht um alteingesessene Bewohner handelt.

Aus den vorstehenden Erläuterungen ergibt sich für die Gemeinde Mühlthal, differenziert nach den einzelnen Ortsteilen, folgendes Bild:

¹⁹ [Über ekom21 | ekom21 - KGRZ Hessen. Die Zukunft der Verwaltung.](#)

Ortsteil:	„potenzielle Leerstände“ (von Personen > 75 Jahre allein bewohnte Gebäude)
Nieder-Ramstadt (mit Weiler: „In der Mordach“)	58
Traisa	42
Trautheim	32
Nieder-Beerbach	25
Frankenhausen	6
Waschenbach	2
gesamt:	165

Daraus kann insbesondere nach den im Rahmen der IKEK-Erstellung vorgenommenen Erhebungen zu den tatsächlichen Leerständen sowie den durch die Gemeindeverwaltung bestätigten kaum vorhandenen Verkaufsimmobilien auf dem Gebäude- und Grundstücksmarkt in Mühlthal jedoch keinesfalls die Schlussfolgerung gezogen werden, dass sich in Mühlthal in absehbarer Zeit eine zunehmende Anzahl an Gebäudeleerständen ergeben wird! Eine Problematik in die Richtung, dass insbesondere die historischen Ortskerne in Mühlthal wegen potenzieller Leerstände einen Bedeutungsverlust erfahren werden, ist fachlich nicht begründbar! Hier hat bereits seit vielen Jahren immer wieder ein Generationswechsel stattgefunden und zu einer altersstrukturellen Durchmischung geführt.

Untergenutzte, weil seit Jahren nur noch von einer älteren Person bewohnte Gebäude, die einen schlechten Erhaltungszustand aufweisen, werden in der Regel nach Ableben der Bewohner abgerissen und durch Neubebauung ersetzt. Aufgrund des sehr hohen Bodenpreisniveaus werden gegenüber der Vornutzung i.d.R. deutlich höhere Dichtewerte realisiert (vgl. Kap. 4.4.1)!

Auch in den „Neubaugebieten“ der 1970er und 1980er Jahre, die hinsichtlich der Alterszusammensetzung der „Erstbezieher“ wesentlich homogener strukturiert sind, zeichnet sich seit Jahren keine Zunahme leerstehender Gebäude ab.

Ein weiteres Indiz für die extreme Nachfragesituation ist, dass in Mühlthal seit Jahren Bestandsimmobilien kaum noch auf den „öffentlichen“ Grundstücksmarkt gelangen, sondern schon vorher durch „Mund zu Mund Propaganda“ veräußert werden. Die wenigen vorhandenen Baulückengrundstücke (siehe: Tabellenübersicht) stehen meist seit längerer Zeit dem Markt nicht zur Verfügung. Die Eigentümer sind meist aus privaten Erwägungen nicht zum Verkauf bzw. zu einer Bebauung bereit. Die anhaltende Niedrigzinsphase für Sparkapital dürfte hierfür ein wesentlicher Faktor sein. Sofern ein solches Grundstück dann doch auf den Markt kommt, lässt sich das überwältigende Interesse bereits daran ablesen, dass für ein einziges Grundstück häufig Dutzende Nachfragen zur Bebauungsmöglichkeit (Art, Maß etc.) bei der Bauverwaltung in Mühlthal eingehen.

Im Schnitt verzeichnet die Bauverwaltung der Gemeinde Mühlthal pro Woche mindestens drei Anfragen nach Baugrundstücken für das gesamte Gemeindegebiet, wobei der Schwerpunkt in den Ortsteilen Nieder-Ramstadt, Traisa und Trautheim liegt, jedoch auch die „Bergdörfer“ zunehmend nachgefragt werden. Die Gemeindeverwaltung berichtet, dass innerhalb der letzten fünf Jahre mindestens drei Anfragen nach zum Verkauf stehenden Wohnimmobilien gestellt werden, von denen bisher kaum eine einzige befriedigt werden konnte. Auf die Dokumentation in Form von Nachfragelisten wird daher bereits seit geraumer Zeit verzichtet. In aller Regel erscheinen Verkaufsimmobilien nicht einmal in den einschlägigen Immobilienportalen, sondern werden zumeist vorher verkauft (s.o.).

In einer Untersuchung der Zeitschrift „Capital“²⁰ wird für 2016 konstatiert, dass sich die Vermarktungsdauer von Wohnungen in Mühlthal, sowohl zur Miete als auch zum Kauf, gegenüber 2015 deutlich reduziert hat. So wurden Anzeigeninserate für Eigentumswohnungen nach 43 Tagen und solche für Mietwohnungen bereits nach 26 Tagen wieder aus dem Netz genommen.

Insbesondere in den noch dörflich geprägten Ortsteilen Nieder-Beerbach, Frankenhausen und Waschenbach besteht durch die Umnutzung nicht mehr landwirtschaftlich genutzter Scheunen noch ein (geringes) Entwicklungspotenzial zu Wohnzwecken. Diese Potenziale sind in den örtlichen Übersichtskarten dargestellt. Zum Zeitpunkt der IKEK Erstellung werden sowohl in Waschenbach als auch in Frankenhausen ehemalige landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude zu Wohnzwecken umgenutzt.

Sofern Scheunengebäude nicht mehr zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden, hat in den meisten Fällen eine Folgenutzung als Lagerhalle für örtliche Handwerksbetriebe (Dachdecker, Gerüstbau, etc.) oder als Einstellplatz für Wohnwagen u. ä . stattgefunden.

²⁰ www.capital.de/immobilien-kompass/muehlthal

Tab.1: Potenziale für Siedlungsentwicklung in Mühlthal (Stand: 2020)

	Nieder-Ramstadt 5.437 EW	Traisa 3.034 EW	Trautheim 2.504 EW	Nieder-Beerbach 1.856 EW	Frankenhausen 727 EW	Waschenbach 622 EW	Insgesamt
Leerstehende Wohngebäude	9	1	8	1	1	2	22
Leerstehende Scheunen (mit Umnutzungspotenzial zu Wohnzwecken)	-	-	-	8	5	2	15
Leerstehende Gewerbegebäude (gesamtes Gebäude)	1	-	1	1	1	-	4
Leerstehende Gewerberäume (Nutzungseinheit innerhalb eines Gebäudes)	5	1	1	-	2	-	9
Bebaubare Grundstücke im Geltungsbe- reich eines B-Plans (§30 BauGB)	4	4	3	8	4	-	23
Bebaubare Grundstücke innerhalb des Sied- lungsbereichs, ohne B-Plan (§34 BauGB)	3	2	-	6	3	7	21

Quelle: Angaben der Gemeinde Mühlthal, Erhebungen WSW & Partner 2020

Bausubstanz

Der Zustand der Bausubstanz in den Ortskernen ist mit wenigen Ausnahmen, insbesondere bei Nebengebäuden, überwiegend als gut zu bezeichnen. Einige wenige Gebäude weisen aufgrund mangelnder Unterhaltung erhebliche substanzielle Mängel auf.

Gravierender ist die zunehmende Überformung der charakteristischen Bausubstanz durch Um- und Anbauten, die Verwendung nicht regionstypischer Materialien und die Veränderung der Formsprache z.B. durch Zerstörung der Fassadensymmetrien, untypische Dachformen und -neigungen etc. zu bewerten.

Abb. 47: Städtebauliche Entwicklung Nieder-Ramstadt



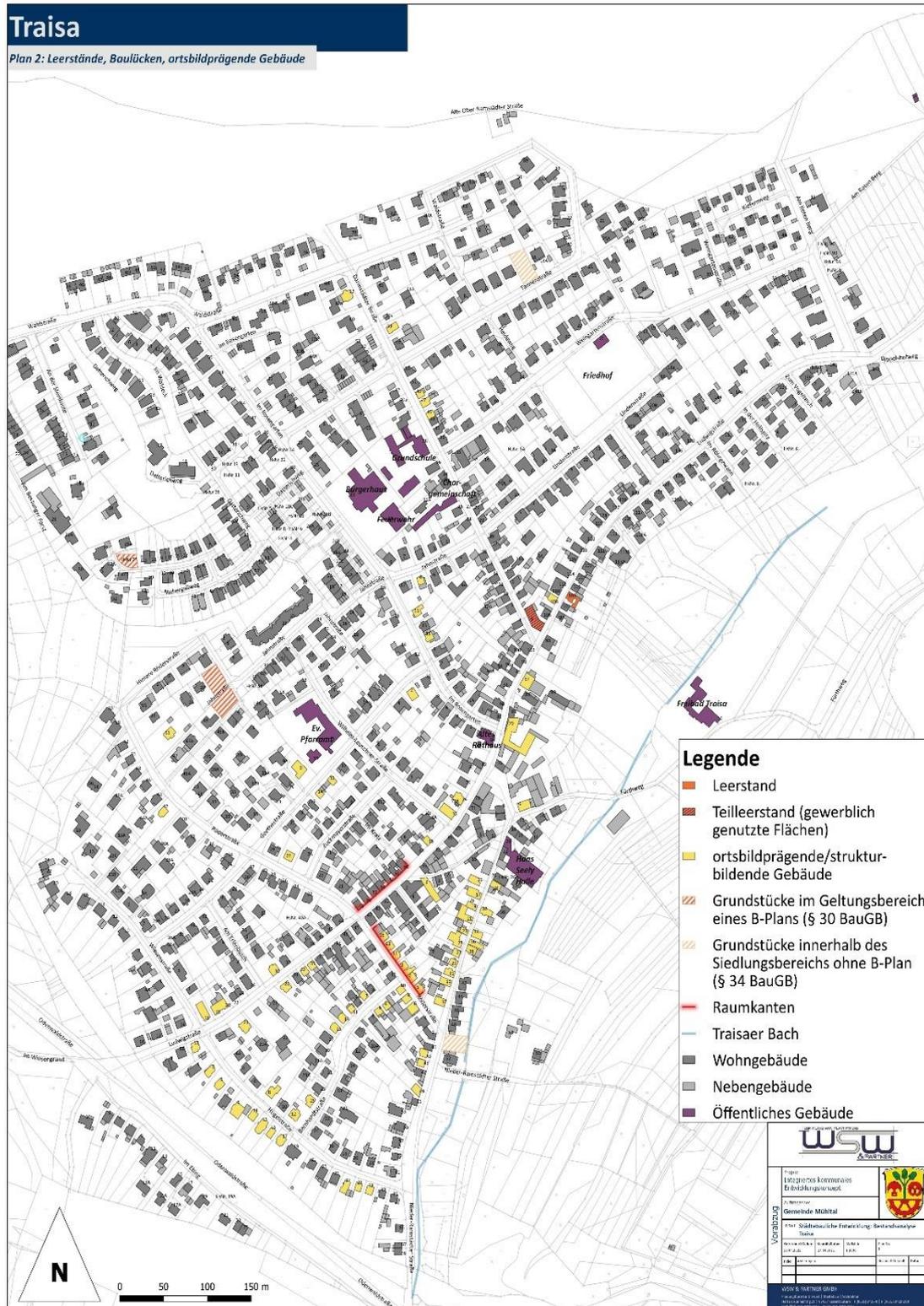
Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geo-Information, Landesamt für Denkmalschutz Hessen, Bearbeitung WSW & Partner 2021

Abb. 48: Städtebauliche Entwicklung Trautheim



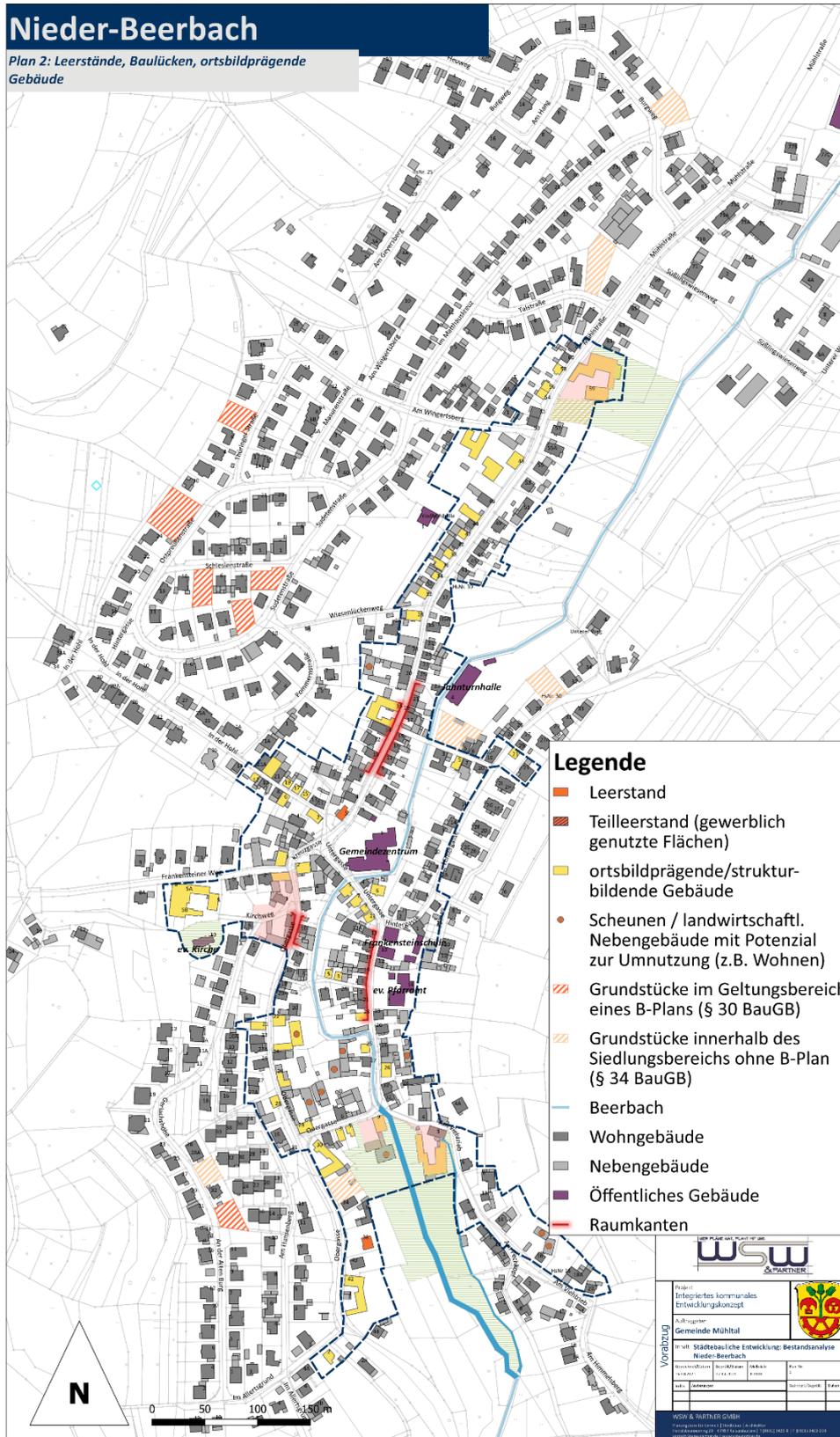
Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geo-Information, Landesamt für Denkmalschutz Hessen, Bearbeitung WSW & Partner 2021

Abb. 49: Städtebauliche Entwicklung Traisa



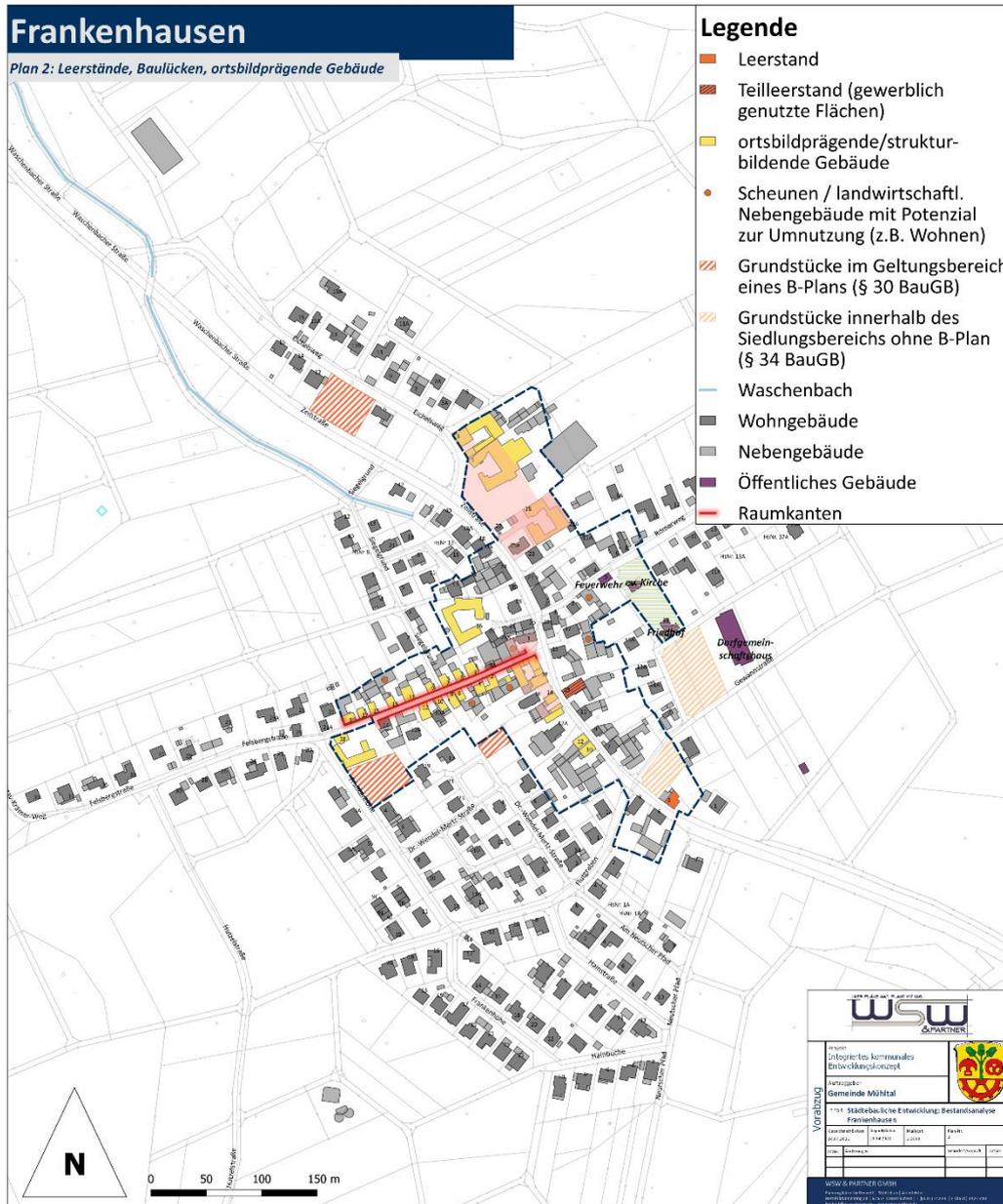
Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geo-Information, Landesamt für Denkmalschutz Hessen, Bearbeitung WSW & Partner 2021

Abb. 50: Städtebauliche Entwicklung Nieder-Beerbach



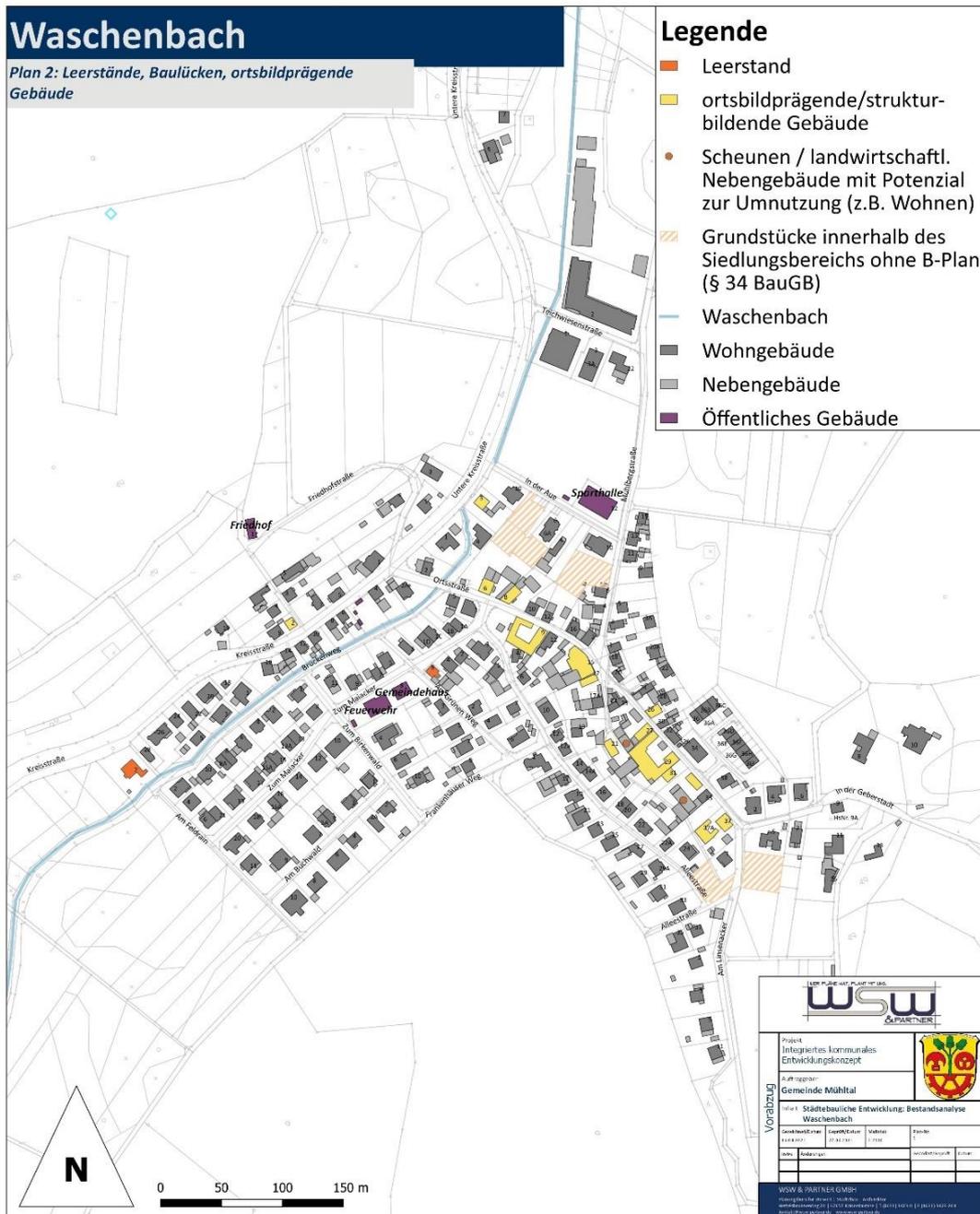
Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geo-Information, Landesamt für Denkmalschutz Hessen, Bearbeitung WSW & Partner 2021

Abb. 51: Städtebauliche Entwicklung Frankenhausen



Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geo-Information, Landesamt für Denkmalschutz Hessen, Bearbeitung WSW & Partner 2021

Abb. 52: Städtebauliche Entwicklung Waschenbach



Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geo-Information, Landesamt für Denkmalschutz Hessen, Bearbeitung WSW & Partner 2021

Gemäß der Vorgabe des Regionalen Raumordnungsplanes Südhessen, werden der Gemeinde Mühlthal für den Zeitraum 2002 – 2020 ca. 10 ha Wohnsiedlungsflächen zugewiesen. In rechtskräftigen und im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen seit 2002 werden davon ca. 7,32 ha als „Wohnbauflächen“ ausgewiesen. Darin enthalten ist bereits auch die geplante Siedlungsentwicklung am Bahnhof Mühlthal (ca. 1,9 ha). Insofern besteht aktuell für Mühlthal noch ein regionalplanerisch verträgliches Entwicklungspotenzial an Wohnbauflächen in einer Größenordnung von mindestens ca. 2,7 ha!

Die perspektivisch vorgesehene Ausweisung des Wohnbaugebietes „NRA 11“ in Nieder-Ramstadt erscheint daher insbesondere auch unter dem Aspekt, dass nicht nur in Nieder-Ramstadt, sondern auch in den anderen Ortsteilen nur sehr geringe und nach derzeitigem Stand kaum kurzfristig mobilisierbare Innenentwicklungspotenziale (Baulücken, leerstehende Gebäude) vorhanden sind, städtebaulich sinnvoll und vertretbar. Das geplante Baugebiet „NRA 11“ stellt städtebaulich eine Arrondierung des westlichen Siedlungsrandes von Nieder-Ramstadt zu den südlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen dar und ist damit keine Konkurrenz zum Ziel der Nachverdichtung durch Innenentwicklung.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlthal

Der für das Gemeindegebiet der Gemeinde Mühlthal derzeit gültige Flächennutzungsplan (FNP) ist seit dem 01.12.1993 rechtswirksam. Der Flächennutzungsplan hat als vorbereitende Bauleitplanung die Aufgabe, im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde flächendeckend für das gesamte Gemeindegebiet „die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen“ (§ 5 Abs. 1 BauGB). Die bauplanungsrechtlichen Darstellungen zur städtebaulichen Entwicklung und zu den kommunalen Zielen entsprechen jedoch nach mehr als 25 Jahren nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten.

Daher hat sich die Gemeinde Mühlthal am 2.07.2013 dazu entschlossen, den Flächennutzungsplan fortzuschreiben. Der Entwurf zur Fortschreibung wurde beschlossen. Die öffentliche Auslegung befindet sich derzeit in der Vorbereitung.

„Die im Flächennutzungsplan vorbereitete Siedlungsentwicklung der Gemeinde lässt sich nur langfristig umsetzen. Die vorgegebenen Entwicklungsflächenbegrenzungen des Regionalplanes Südhessen (RPS/RegFNP 2010) gelten für den Zeitraum 2006 bis 2020. Da dieses Zieldatum bereits erreicht ist und die Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes frühestens im Jahr 2021 zu erwarten ist soll der Planungshorizont des Flächennutzungsplans als „vorbereitender Bauleitplan“, aus dem parzellenscharfe Bebauungspläne zu entwickeln sind, auf das Jahr 2035 bezogen werden.

Aus den bisherigen Flächennutzungsplanänderungen und Bebauungsplänen seit 2002 sind aktuell insgesamt 7,32 ha Wohnbauflächen und 16,38 ha gewerbliche Flächen erschlossen worden. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden weitere 7,06 ha Wohnbauflächen und 0,36 ha gewerbliche Flächen dargestellt. Daraus ergeben sich insgesamt 14,38 ha Wohnbauflächen und 16,74 ha gewerbliche Bauflächen. Der Regionalplan Südhessen (RPS/RegFNP 2010) stellt für den Zeitraum 2002 bis 2020 in Mühlthal aber einen Bedarf von maximal 10 ha Wohnsiedlungsflächen und einen Bedarf von 11 ha an Gewerbeflächen fest. Im Hinblick auf die divergierenden Planungshorizonte des Flächennutzungsplanes (2035) gegenüber des Regionalplanes (2020) erscheint eine Überschreitung des Tabellenwertes um 4,38 ha für Wohnbauflächen bzw. 5,74 ha für gewerbliche Bauflächen angemessen. Es ist sinnvoll, im Flächennutzungsplan mehr Siedlungsflächen darzustellen, als im Regionalplan für die Gemeinde Mühlthal vorgesehen sind, nicht zuletzt auch um bei Prob-

lemen mit der Verfügbarkeit einzelner Areale auf behördenabgestimmte Alternativflächen ausweichen zu können. Daher erscheint dieser Umfang der Erweiterungsflächen, auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, vertretbar.“²¹

Die im Flächennutzungsplan als behördenverbindliches vorbereitendes Planungsinstrument dargestellten Siedlungserweiterungsflächen stellen daher keine Flächenkonkurrenz zur Innenentwicklung der Gemeinde Mühlthal dar. Dies schon aus dem Grund, da die Darstellung von Wohnbauflächen auf Ebene des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht begründet. Vielmehr handelt es sich nach Beschlussfassung des FNP um im Rahmen der Abwägung mit allen einzustellenden öffentlichen und privaten Belangen abgestimmte Flächen, die grundsätzlich für Siedlungsflächenerweiterungen geeignet sind.

Darüber hinaus sind im Kontingent der im FNP (Entwurf) dargestellten Siedlungsflächen die Gebiete „Tannacker“ (Traisa) mit ca. 1,6 ha, das Gebiet „Dornberg“ (Nieder-Ramstadt) mit ca. 7,6 ha und die Fläche „Bahnhof: Nieder-Ramstadt“ mit ca. 2,5 ha, enthalten. Für diese Flächen liegen bereits rechtskräftige Bebauungspläne („Tannacker“) vor, bzw. sie befinden sich im Aufstellungsverfahren. (vgl. dazu auch: Tabelle, „Bebauungspläne seit 2002“ im Anhang!) Die im FNP dargestellten zusätzlichen Siedlungsflächen für „Wohnbauland“ bewegen sich damit in einer Größe von 2,68 ha.

²¹ sinngemäß wiedergegeben aus: „Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlthal“, Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB – Entwurf, November 2020, bearbeitet durch: Schweiger + Scholz, Ingenieurpartnerschaft mbB, Bensheim

ECKPUNKTE

Städtebauliche Entwicklung und Wohnen

- Die Ortsteile der Gemeinde Mühlthal weisen unterschiedliche städtebauliche Charaktere auf. Während sich die nördlichen Ortsteile tendenziell zu urbanen Siedlungen entwickeln, bleibt der südliche Siedlungsteil eher ländlich geprägt.
- Die Wohnbautätigkeit der letzten Jahre sowie die geringe Anzahl an leerstehenden Wohngebäuden bestätigen die zunehmende Immobiliennachfrage.
- Ehemals landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude (Stallungen, Maschinenhallen, Scheunen) werden überwiegend als Lagerhallen und Abstellflächen weitergenutzt. Geringe Umnutzungspotenziale sind in den ländlich geprägten „Berggemeinden“ vorhanden.
- Entwicklungspotenziale im Innenbereich sind aufgrund der stark zunehmenden und ungesteuerten Nachverdichtung in den nördlichen Ortsteilen nur im sehr geringen Ausmaß vorhanden.
- Die i.d.R. in Privatbesitz befindlichen Baulücken und leerstehenden Gebäude sind aufgrund der Niedrigzinsphase und / oder aus Gründen der Bevorratung für eigene Familienmitglieder nur eingeschränkt mobilisierbar.
- Die hohe Nachfrage nach Wohnraum erzeugt insbesondere in den Ortskernen von Nieder-Ramstadt, Traisa und dem Ortsteil Trautheim eine zunehmend ortsgestalterische und funktional problematische Verdichtung. Die Regelungen des § 34 BauGB reichen hier nicht aus, um eine zukunftsfähige Innenentwicklung sicherzustellen.
- Die Kombination aus hoher Immobiliennachfrage und Flächenknappheit innerhalb der Ortsteile erfordert eine quartiersweise Betrachtung und Neuordnung unter Einbeziehung der Interessen der Anlieger / Eigentümer.
- Die regionalplanerisch verträgliche und moderate Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen wie das Baugebiet „NRA 11“ kann nicht nur zu einer „Entlastung“ des derzeit ungesteuerten Verdichtungsdrucks auf die Ortskerne, sondern durch ein höheres verfügbares Angebot auch preisdämpfend wirken.
- Die seit Jahren zu beobachtende extreme Nachfrage nach Wohnungen, Grundstücken und Häusern auch in den Ortskernen zeigt, dass die bisherige und geplante moderate Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen nicht zu einer Ausdünnung der Ortskerne führt und nicht in Konkurrenz zur Innenentwicklung steht.

4.5 Grünräume, Plätze und Freiflächen

Der öffentliche Raum, insbesondere die innerörtlichen Grün- und Freiflächen sowie Platzräume haben wichtige Begegnungs-, Kommunikations- und wohnungsnaher Freizeit- und Erholungsfunktionen. Über ihre Treffpunktfunktion tragen sie zur Identifikation der Bürger mit ihrem Ortsteil bei. Darüber hinaus sind sie Räume für Feste und Veranstaltungen.

Als zentral gelegene Freiflächen erfüllen sie zudem häufig auch Versorgungsfunktionen, sei es in Form von Wochenmärkten oder als Anlaufstelle für mobile Versorger.

In den Mühlthaler Ortsteilen sind entsprechende Flächen in unterschiedlicher Ausprägung vorhanden.

Nieder-Ramstadt

Der Schlossgartenplatz erfüllt im Zentrum von Nieder-Ramstadt als öffentlicher Platz derzeit meist monofunktionale Aufgaben. Mit Ausnahme des Donnerstags stattfindenden Wochenmarktes dominiert an den restlichen Tagen die Funktion als Parkplatz. Aufenthaltsqualitäten entfaltet der Platz trotz seiner städtebaulich integrierten Lage und die vorbeifließende Modau nur sehr eingeschränkt.

Aufgrund seiner Lage im Zentrum am Rathaus, umgebenden kleineren Geschäften, Gastronomie und Dienstleistungsangeboten, dem Naturraumelement „Modau“ und an einem verkehrstechnisch bedeutsamen Knotenpunkt, hat der „Schlossgartenplatz“ hingegen ein hohes Potenzial für die Entwicklung als zentraler Ortsplatz in Nieder-Ramstadt.

Abb. 54: Schlossgartenplatz (links) und Platz „Nemours“ (rechts) in Nieder-Ramstadt



Fotos: WSW & Partner

Zahlreiche kleinere öffentliche Grünflächen werden auch von den Bürgern mit Verbesserung- und Aufwertungspotenzial beschrieben. So z.B. der Platz „Nemours“ in unmittelbarer Nähe zum Schlossgartenplatz und die entlang der Modau vorhandenen Sitz- und Verweilmöglichkeiten.

Der Verlauf der Modau durch die Ortslage in Nieder-Ramstadt stellt ein besonders attraktives Landschaftselement dar, das durch den begleitenden Fuß- und Radweg und kleine platzartige Aufweitungen ein besonderes Potenzial für die wohnungsnaher Aufenthalts- und Erlebnisqualität darstellt. Die Gestaltung und der Zustand dieser Bereiche, auch kleinerer Spielplatzflächen, ist jedoch überwiegend „in die Jahre gekommen“ und bedarf insbesondere hinsichtlich Nutzbarkeit / Barrierefreiheit einer Neugestaltung. Besonders hervorzuheben ist dabei, dass die öffentlichen Begegnungs- und Vernetzungsstrukturen mit den unmittelbar angrenzenden halböffentlichen

Einrichtungen wie z. B. der Senioren- und Jugendförderung Nieder-Ramstadt funktional sinnvoll verknüpft und ergänzt werden können.

Der die Modau begleitende Weg endet jedoch im Süden am Ende der Bachgasse. Ideal wäre es, wenn parallel zum Gewässer ein Weg bis zur Straße „Am Krummacker“ und weiter zum Einzelhandelsstandort weitergeführt werden könnte, damit die Modau tatsächlich als „grünes Band“ durch Nieder-Ramstadt eine attraktive und abseits des Straßenverkehrs verlaufende Verbindung mit besonderer Natur- und Aufenthaltsqualität entfalten kann.

Abb. 55: Sitz- und Verweilmöglichkeiten mit Aufwertungspotenzial in Nieder-Ramstadt



Fotos: WSW & Partner

Als modern gestaltete Platz- und Freifläche gilt in Nieder-Ramstadt der Fliednerplatz. Der von der Nieder-Ramstädter Diakonie (NRD) umgesetzte Quartiersplatz wurde 2016 eröffnet. Bei der Entwicklung wurde auf die Einbeziehung vorhandener Grünstrukturen geachtet. Die unmittelbare Umgebung ist ein Wohnquartier mit ergänzenden Nahversorgungsangeboten, darunter Dienstleister für Pflege und Gesundheit. Der Platz ist barrierefrei gestaltet. Belebt wird der Platz durch die integrierte Geschäftszeile. Ein Café sowie ein gemeinschaftlich genutzter Bouleplatz und ein großes Schachbrett fördern die Treffpunktfunktion. Gleichwohl könnte eine weitere Möblierung mit Sitzgelegenheiten sowie eine ergänzende Ausstattung mit Spiel- und Bewegungsgeräten die Aufenthaltsqualität des Platzes weiter erhöhen.

Abb. 56: Fliednerplatz Nieder-Ramstadt



Quelle: <http://www.dornberg-muehlthal.de/dornberg/plangebiet/chronik.php> (li.) und https://wohnungsbau.hessen.de/sites/wohnungsbau.hessen.de/files/Muehlthal_Fliednerplatz.pdf (re.)

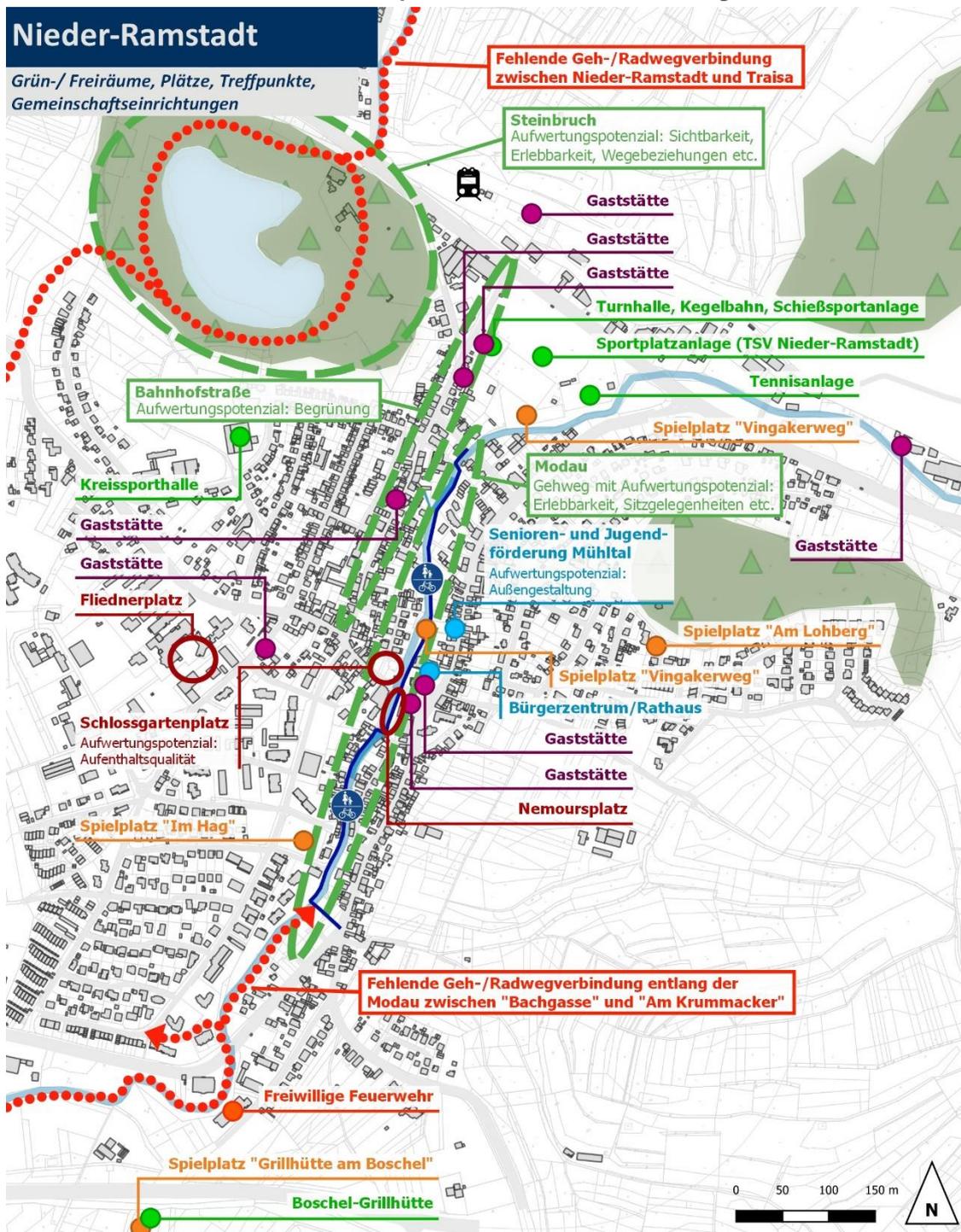
Neben der durch die Ortslage von Nieder-Ramstadt fließenden Modau, die als Natur- und Landschaftselement bereits weitestgehend erlebbar ist, befindet sich im Nordwesten der bebauten Ortslage ein großer ehemaliger Steinbruch. Die gesamte Ausdehnung der Fläche beträgt ca. 16 Hektar. Der innere ca. 8 ha große ursprüngliche Abbaubereich mit einer wassergefüllten Grubenfläche ist aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht durch einen Stacheldrahtzaun abgesperrt. Der Steinbruch-Verein (ca. 150 Mitglieder) kümmert sich um den Erhalt und die Pflege des Geländes insbesondere aus Gründen des Naturschutzes. So konnte nach Aufgabe des Steinbruchbetriebes erfolgreich verhindert werden, dass die Grube mit Bauschutt verfüllt wurde.

Heute ist der ehemalige Steinbruch, der sich nach wie vor im Eigentum der Odenwälder Hartsteinindustrie (OHI-GmbH) befindet, als Vogelschutzgebiet im Rahmen des Natura-2000-Konzeptes ausgewiesen.

Der auch aus Gründen des Naturschutzes abgesperrte Bereich sollte auch zukünftig keiner Freizeitnutzung zugänglich gemacht werden. Die Erlebbarkeit dieses besonderen Natur- und Landschaftselements könnte jedoch durch eine um den Steinbruch verlaufende Wegeführung mit einzelnen Aussichtspunkten in den inneren Bereich (Felswände und Wasserfläche) verbessert und damit ein besonderes Element für die wohnungsnaher Erholung in Nieder-Ramstadt, Trautheim und Traisa in Szene gesetzt werden. Dabei bietet es sich an, den Steinbruch in die Wegeführung in Richtung Traisa und Trautheim (Stettbachau) einzubinden, um eine überörtliche Vernetzung zu erreichen.

Unabhängig vom Naturraum „Steinbruch“ ist das Steinbruchtheater als Musikkneipe / Diskothek zu betrachten, das eine weit über Mühlthal hinaus bedeutsame Veranstaltungs- und Treffpunkt-funktion innehat. Die Einrichtung bedarf einer grundlegenden Sanierung und geriet durch die Einnahmeausfälle aufgrund der Corona-Pandemie weiter in wirtschaftliche Schwierigkeiten.

Abb. 57: Grün- / Freiräume, Plätze, Treffpunkte, Gemeinschaftseinrichtungen: Nieder-Ramstadt



Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geo-Information, Landesamt für Denkmalschutz Hessen, Bearbeitung WSW & Partner 2021

Traisa

Der im Ortsteil Traisa gelegene Datterichplatz wird überwiegend als Parkplatz und einmal im Jahr für die „Kerb“ genutzt. Mit der angrenzenden und namensgebenden „Datterichschenke“, einem ortsbildprägenden und denkmalgeschützten Gebäude, besitzt der Platzbereich ein besonderes Entwicklungspotenzial für die Entwicklung eines lebendigen Ortskerns.

Östlich angrenzend befindet sich eine unbefestigte Freifläche mit randlichen Kleinspielfeldern (teilweise in schlechtem Zustand!) und ein naturnah gestalteter neuerer Spielplatz, an den sich das Freibad anschließt. Insofern könnte dem Datterichplatz mit seinen östlich angrenzenden Flächen eine attraktive Verbindungsfunktion in der Achse durch den Ortskern zwischen dem Bürgerhaus, dem alten Rathaus, dem Freibad und der angrenzenden freien Landschaft zukommen. Die Größe und die Lage des Platzbereiches am Ortsrand prädestiniert ihn für die Entwicklung eines Veranstaltungs-, Treff- und Kommunikationsbereiches für alle Generationen.

Abb. 58: Datterichplatz in Traisa und Verbindung zum Schwimmbad (rechts) mit Aufwertungspotenzial



Fotos: Aufnahmen WSW & Partner

Im Zuge der Bürgerbeteiligung verschiedentlich thematisiert wurde auch der Friedhof von Traisa zwischen der Weingartenstraße und der Lindenstraße, der insbesondere hinsichtlich seiner mangelnden Ausstattung mit großkronigen Bäumen (Verschattung) und fehlender Sitzgelegenheiten als aufwertungsbedürftig eingestuft wurde.

Veränderungen hinsichtlich Bestattungsgewohnheiten (Zunahme von Urnengräbern und -wänden, Abnahme großflächiger Grabanlagen) bringen einen allmählichen Bedeutungswandel des Friedhofs als Begräbnis- und Erinnerungsstätte, hin zu einer parkartigen Ruhezone, mit sich. Den damit einhergehenden Anforderungen an Aufenthaltsqualitäten ist daher vor allem durch Sitzgelegenheiten, Schattenbereiche und eine barrierefrei zu nutzende Wegeinfrastruktur Rechnung zu tragen.

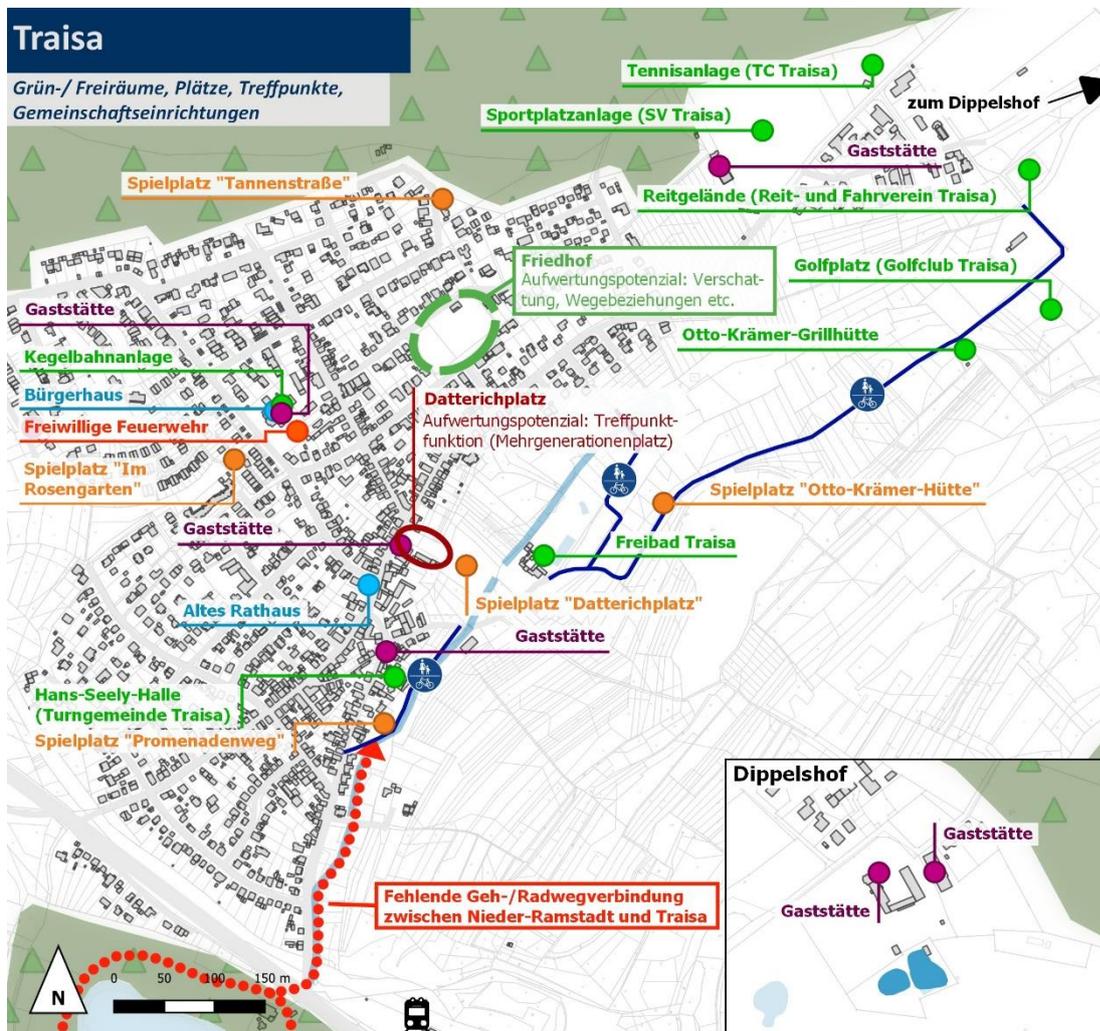
Positiv hervorzuheben ist, dass (nicht nur in Traisa!) kleinere öffentliche Grünflächen durch Bürgerinnen und Bürger unterhalten und gepflegt werden, womit nicht nur eine Entlastung der Gemeinde erfolgt, sondern vor allem dem Identifikations- und Kommunikationsgedanken besonders Rechnung getragen wird.

Abb. 59: ehrenamtlich gepflegte kl. Grünfläche



Fotos: Aufnahmen WSW & Partner

Abb. 60: Grün- / Freiräume, Plätze, Treffpunkte, Gemeinschaftseinrichtungen: Traisa

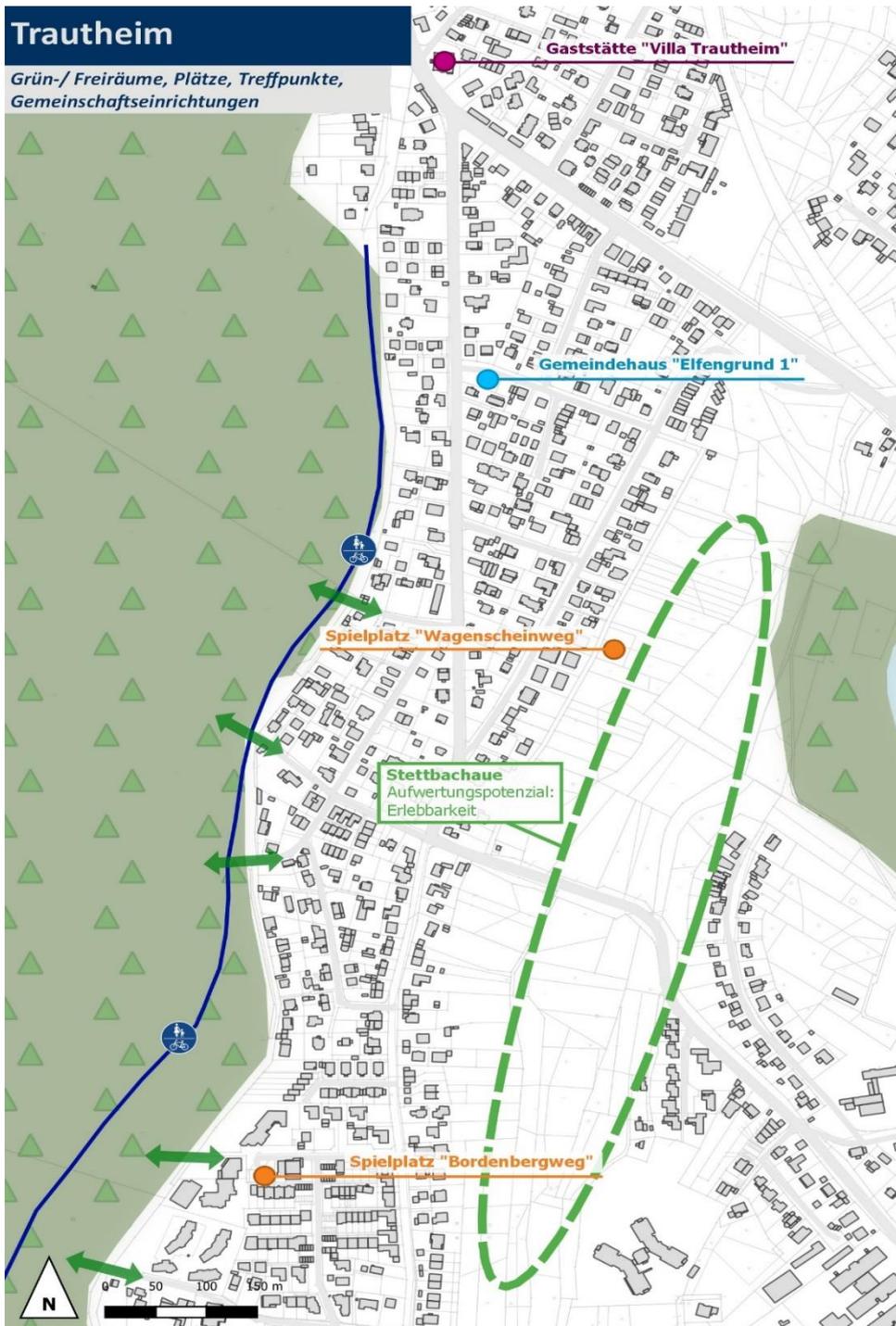


Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geo-Information, Bearbeitung WSW & Partner 2021

Trautheim

Aufgrund der besonderen Siedlungsgenese des Ortsteils weist Trautheim keinen „klassischen“ Dorfplatz auf. Der unmittelbar westlich angrenzende Wald, aber auch die Stettbachaue als Grünzäsur zu Nieder-Ramstadt spielen nicht nur für die wohnungsnah Erholung, sondern auch als Kommunikations- und Treffpunkte eine wichtige Rolle.

Abb. 61: Grün- / Freiräume, Plätze, Treffpunkte, Gemeinschaftseinrichtungen: Trautheim



Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geo-Information,
Bearbeitung WSW & Partner 2021

Nieder-Beerbach

Am Standort des ehemaligen Hofguts Frankenstein in der Ortsmitte entstand in den 1970er Jahren das neue Gemeindezentrum mit Kindergarten, Bürgerhaus, Jugendtreff und dem Feuerwehrstandort. Die geplante Auslagerung der Feuerwehr und der damit verbundene Gewinn an Flächen und Räumlichkeiten eröffnet neue Möglichkeiten, das Ortszentrum als Begegnungs- und Kommunikationszentrum aufzuwerten. Der derzeit vor der Feuerwehrausfahrt gelegene Freibereich kann aus Gründen der Einsatzbereitschaft (noch) nicht genutzt oder anderweitig gestaltet werden.

Erforderlich ist insbesondere eine Verbesserung der räumlichen Situation für die Kinderbetreuung und der Barrierefreiheit. So ist das Gemeindezentrum zwar auch mit Rollstuhl oder Rollator erreichbar, allerdings können die Toiletten von dieser Personengruppe nicht genutzt werden.

Der Jugendtreff führt als „Überdachung“ nur noch ein Schattendasein. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus dem eigens anberaumten Jugendforum ist zu überlegen, ob der Jugendtreff an der zentralen Position in Nieder-Beerbach verbleiben, oder ausgelagert werden soll.

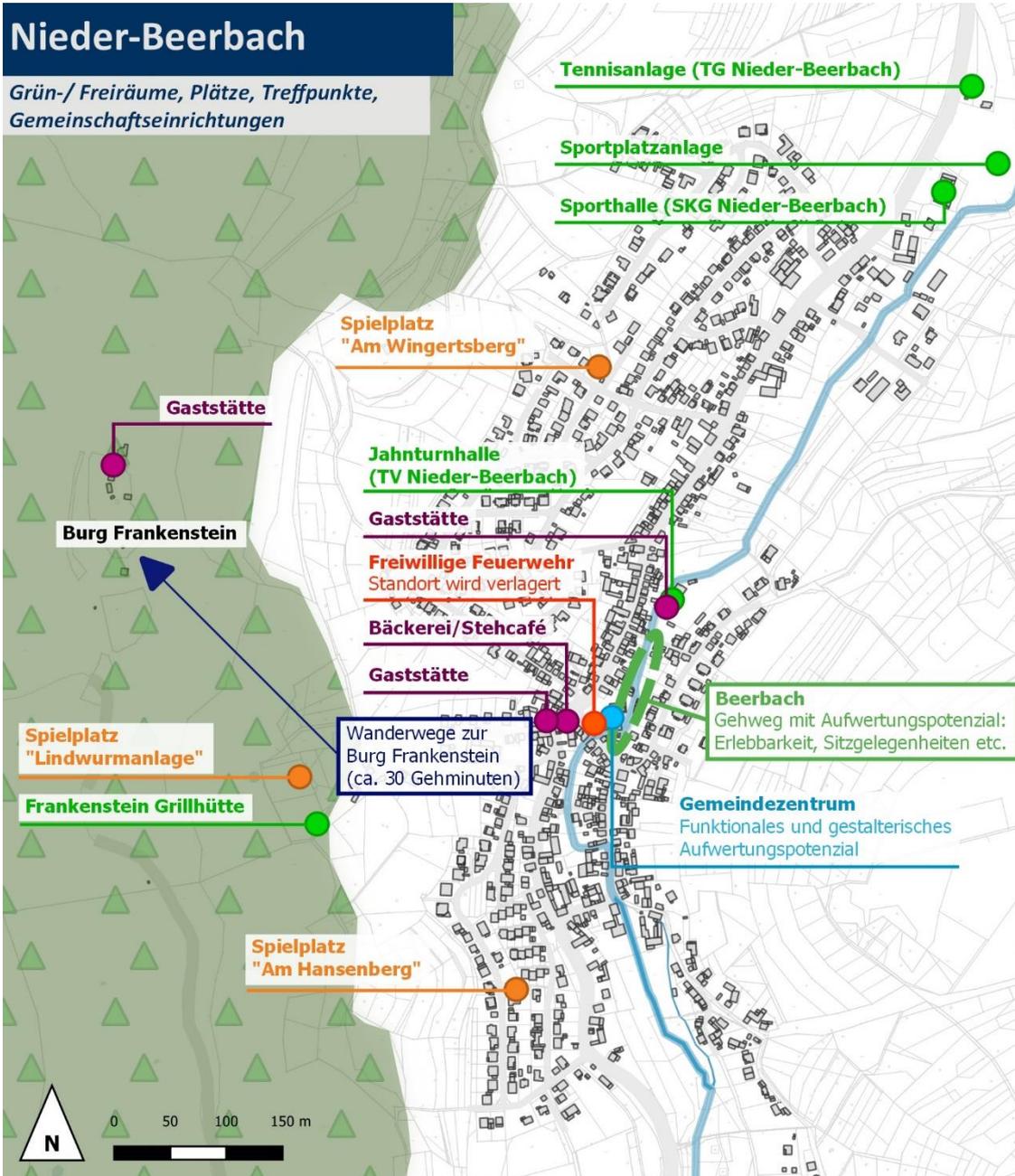
Grundsätzlicher Mangel ist, dass der vorgelagerte Parkplatz in seinem derzeitigen Zuschnitt und seiner Gestaltung lediglich monofunktional als Parkplatz genutzt werden kann. Die Bedeutung eines Dorfplatzes, der neben seiner Funktion als Treffpunkt in der Ortsmitte auch für mobile Versorger (z. B. Lebensmittel- und Sparkassenauto) ideale Anlaufstelle sein soll, entfaltet der Ortsmittepunkt nicht.

Durch Einbeziehung und gestalterische Verknüpfung benachbarter Bereiche, wie z. B. der wiedereröffneten Bäckereifiliale und dem hinter dem Gemeindezentrum verlaufenden Beerbach mit Mühlrad, kann die Ortsmitte von Nieder-Beerbach gestalterisch und funktional erheblich aufgewertet werden.

Erste Überlegungen dazu wurden bereits im Rahmen der Teilnahme am Landeswettbewerb „Unser Dorf – 2005“ von einer bürgerschaftlich organisierten Arbeitsgruppe entwickelt.

Der den Beerbach begleitende Fußweg könnte durch Ergänzung von Sitzgelegenheiten oder schattenspendenden Bäumen aufgewertet werden.

Abb. 62: Grün- / Freiräume, Plätze, Treffpunkte, Gemeinschaftseinrichtungen: Nieder-Beerbach



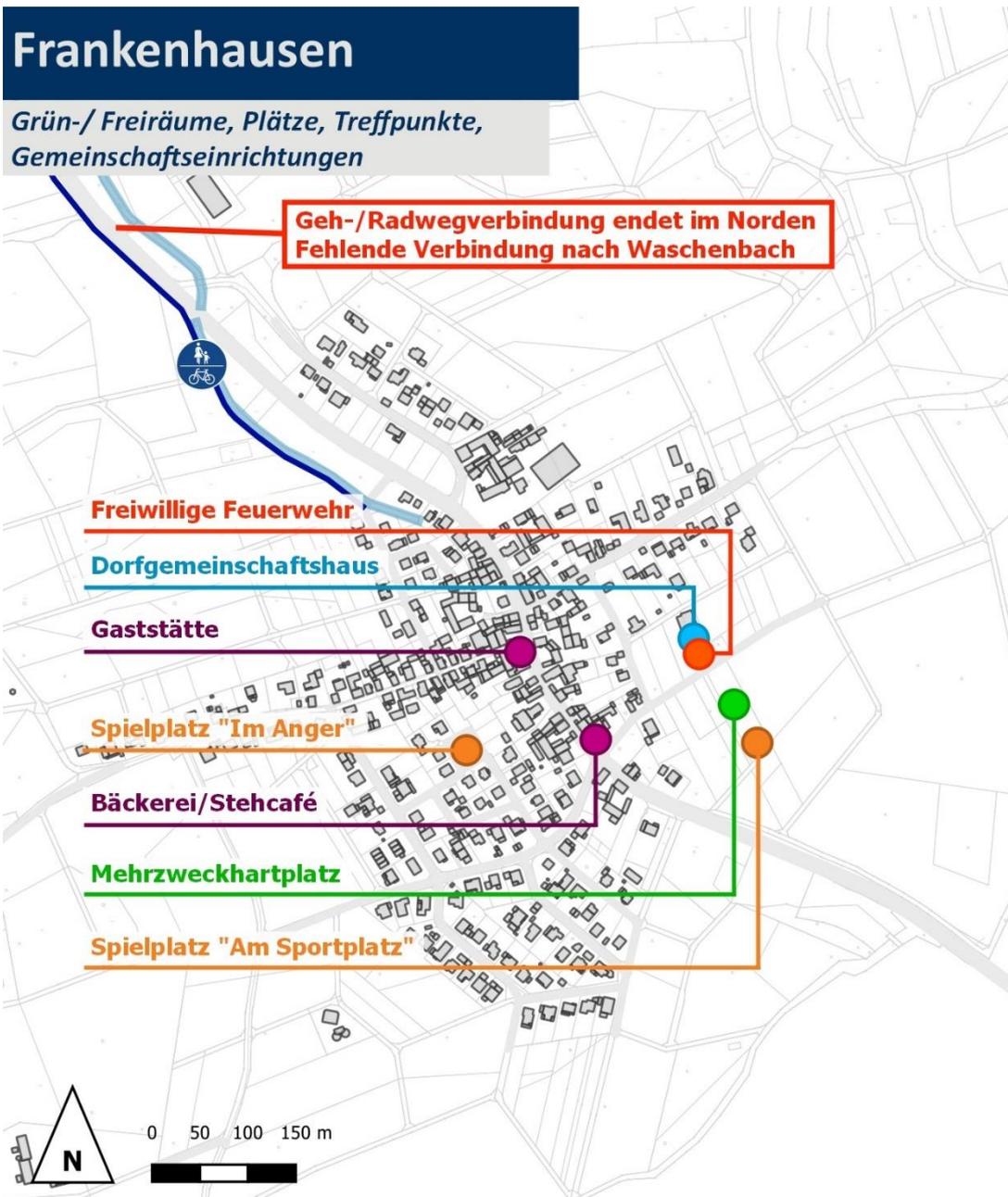
Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geo-Information, Bearbeitung WSW & Partner 2021

Frankenhausen

In Frankenhausen konzentrieren sich die öffentlichen Grünbereiche im Wesentlichen auf den Spielplatz im Neubaugebiet. Aufgrund der geringen Siedlungsausdehnung wirkt die Landschaft „in den Ort“ hinein, so dass weitere öffentliche Grünflächen nicht vermisst werden.

Im Rahmen der vorausgegangenen Dorferneuerung entstand in der Ortsdurchfahrt eine Möglichkeit, sich auf einer attraktiven Bank zu treffen. Aufgrund der zum Zeitpunkt der IKEK-Erarbeitung geltenden Corona-Regeln konnte diese Maßnahme ihre Bedeutung als dörflicher Treffpunkt leider noch nicht entfalten.

Abb. 63: Grün- / Freiräume, Plätze, Treffpunkte, Gemeinschaftseinrichtungen: Frankenhausen



Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geo-Information, Bearbeitung WSW & Partner 2021

Waschenbach

Der kleine Platzbereich im Einmündungsbereich der Mühlbergstraße in die Ortsstraße wird in den letzten Jahren hauptsächlich als Parkplatz genutzt. Lediglich einmal im Jahr dient er als Veranstaltungsort für die Kerb. Seine Funktion als zentraler Dorfplatz mit Treffpunkt- und Kommunikationsfunktion sowie als Anlaufstelle für mobile Versorger und Dienstleister kann der Dorfplatz derzeit nur unzureichend erfüllen. In Verbindung mit einer Revitalisierung des Waschenbacher Hofes kann und sollte der Dorfplatz wieder als solcher entwickelt werden. Voraussetzung für diese Zielsetzung ist, die derzeitige Nutzung als Parkplatz durch eine andere Organisation des (Anlieger) Parkverkehrs dahingehend zu steuern, dass die Anwohner ihre PKW auf den eigenen angrenzenden Grundstücken unterbringen.

Abb. 64: Dorfplatz Waschenbach



Fotos: WSW & Partner 2021 (li.) und <https://www.ramscht.com/2019/08/27/waschenbach-2019/> (re.)

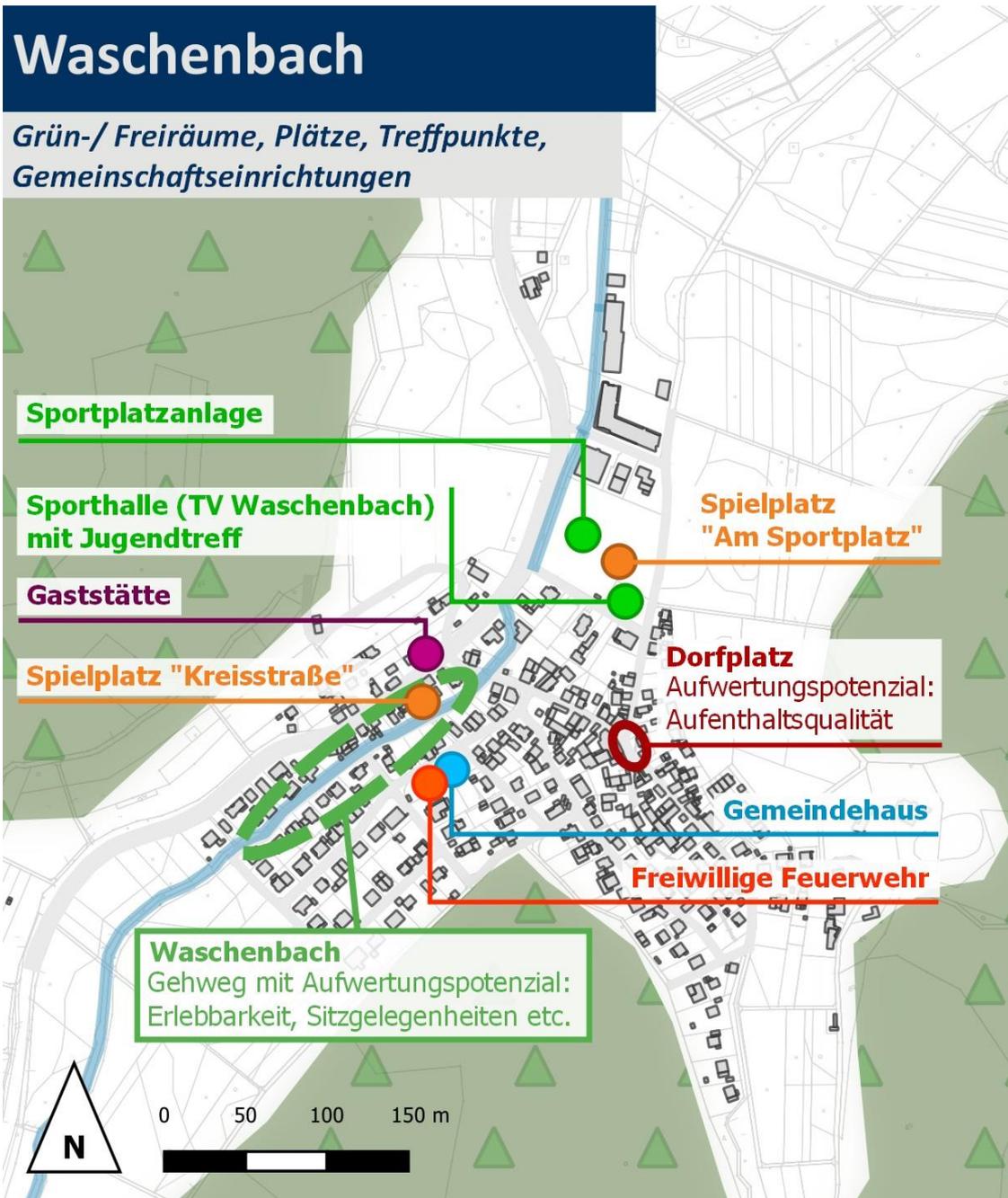
Der Waschenbach ist als solcher im Südwesten der Ortslage noch erkennbar, jedoch als befestigtes naturfernes Gerinne. Die derzeit angrenzende Grundstückssituation und -nutzung schränkt die Möglichkeiten, den Bachlauf naturnaher zu gestalten und Aufenthaltsqualitäten zu schaffen, ein.

Abb. 65: Verlauf des Waschenbachs



Foto: WSW & Partner

Abb. 66: Grün- / Freiräume, Plätze, Treffpunkte, Gemeinschaftseinrichtungen: Waschenbach



Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geo-Information, Bearbeitung WSW & Partner 2021

ECKPUNKTE

Grünräume, Plätze und Freiflächen

- Als Orte der Begegnung, Kommunikation und des Aufenthalts sowie als Veranstaltungsstandorte nehmen öffentliche Plätze und Freiflächen eine wichtige Funktion im sozialen, identitätsstiftenden sowie städtebaulichen Themenbereich ein.
- Die Gestaltung und Ausstattung der öffentlichen Räume sind in der Gemeinde Mühlthal bis auf wenige Beispiele größtenteils nicht zufriedenstellend und entspricht nicht den zeitgemäßen Ansprüchen an die Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten z. B. für mobile Versorger und Dienstleister.
- Verbesserungspotenziale liegen vor allem in der funktionalen Ausstattung, den städtebaulichen Qualitäten sowie in der Nutzung/Bespielung.
- Das bereits vorliegende Spielplatzkonzept (s. u.) liefert wesentliche Impulse zur Neu- bzw. Umgestaltung der vorhandenen Anlagen.
- Vielfach werden Plätze einseitig als Parkplatzfläche genutzt, obwohl insbesondere in den kleineren Ortsteilen das private Parken auf den eigenen Grundstücken organisiert werden könnte.

4.6 Daseinsvorsorge

Dorfgemeinschafts- und Bürgerhäuser

Dorfgemeinschafts- und Bürgerhäuser stellen mit ihrer Treffpunktfunktion einen wichtigen Baustein für den gesellschaftlichen Zusammenhalt in Mühlthal dar und bieten Räumlichkeiten für Vereine und private Veranstaltungen. Derzeit sind in der Gemeinde Mühlthal in allen Ortsteilen Dorfgemeinschafts- und Bürgerhäuser vorhanden.

Nieder-Ramstadt und Trautheim

Im Bürgerzentrum Nieder-Ramstadt (Ober-Ramstädter Straße 2-4) können verschiedene Räumlichkeiten für private Veranstaltungen angemietet werden. Zur Verfügung stehen:

- Ein großer Saal - 229 qm², ca. 200 bis 260 Sitzplätze mit Tischen
- Ein kleiner Saal - 85 qm², ca. 70 Sitzplätze mit Tischen
- Der Brückenmühlensaal - 85 qm², ca. 70 Sitzplätze mit Tischen (aus Brandschutzgründen ist der Saal derzeit (Mai 2021) jedoch nur für 15 Personen zugelassen)
- Das Foyer - 140 qm²

Zur Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit des Bürgerzentrums sind umfangreiche Sanierungs- und Erhaltungmaßnahmen, insbesondere den Brandschutz betreffend, erforderlich.

Im Ortsteil Trautheim befindet sich im Haus „Elfengrund 1“ unter anderem die Versammlungsstätte der Vereinigung Trautheimer Bürger, des einzigen Trautheimer Vereins. Die Gemeinde hat nach Beteiligung an den Baukosten seit 2016 ein für 20 Jahre geltendes Nutzungsrecht. Die Zukunft als Versammlungsstätte ist daher noch für ca. 15 Jahre sichergestellt.

Abb. 67: Bürgerzentrum Nieder-Ramstadt



Quelle: www.muehlthal.de

Abb. 68: Elfengrund EINS: Versammlungsstätte der Vereinigung Trautheimer Bürger



Foto: WSW & Partner

Traisa

Dem Bürgerhaus in Traisa („Im Rosengarten 23“) ist eine Mehrzweckhalle angegliedert, die sowohl von der angrenzenden Grundschule als auch von Vereinen genutzt wird. Verschiedene Räumlichkeiten können darüber hinaus auch für private Veranstaltungen gemietet werden. Zur Verfügung stehen:

- Ein Saal - 240 qm, ca. 200 bis 280 Plätze mit Tischen
- Ein Jugendraum - 209 qm, 100 Plätze mit Tischen
- Ein Foyer - 112 qm, ca. 60 Plätze mit Tischen

Das denkmalgeschützte ehemalige „alte“ Rathaus in Traisa ist seit längerer Zeit un(ter)genutzt. Der bauliche Zustand ist schlecht (Feuchtigkeit, Schimmelbildung, Wärmedämmung, fehlende Barrierefreiheit). Ein Anbau aus den ca. 1960er Jahren hat zwar die vorhandenen Nutzflächen erweitert, aber das Gebäude in seiner gestalterischen und historischen Bedeutung stark beeinträchtigt. Da ein sehr hoher Bedarf an Räumlichkeiten für Kinderbetreuung aber auch als Bürgertreffpunkt bzw. für kleinere Familienfeiern und ähnliches besteht, könnte das alte Rathaus zukünftig hierfür in Frage kommen. Gleichzeitig bietet das historische Gebäude ein besonderes Ambiente z.B. für besondere Anlässe wie Trauungen.

Für weitergehende und konkrete Nutzungsüberlegungen ist jedoch im Vorfeld dringend eine detaillierte bautechnische Bestandserfassung zur Ermittlung des Sanierungsbedarfs erforderlich!

Nieder-Beerbach

Dem Nieder-Beerbacher Gemeindezentrum (Untergasse 2) ist eine Kindertagesstätte sowie (derzeit noch) die Freiwillige Feuerwehr angegliedert. Im Gemeindezentrum können verschiedene Räumlichkeiten (mit Küchenbenutzung) für private Veranstaltungen angemietet werden. Das Gemeindezentrum bietet:

- Einen Saal - 108 qm, ca. 100 bis 110 Plätze mit Tischen
- Die ehemalige Bücherei - 40 qm, 40 Plätze mit Tischen
- Das Foyer - 32 qm

Zwar ist der Zugang zum Gemeindezentrum mit Rollstuhl / Rollator möglich, jedoch sind z. B. die Toiletten nicht barrierefrei nutzbar. Des Weiteren fehlt eine Möglichkeit der Notstromversorgung, was insbesondere bei Versorgungsausfällen den Betrieb der Kindertagesstätte gefährdet.

Abb. 69: Bürgerhaus Traisa



Fotos: WSW & Partner

Abb. 70: Gemeindezentrum Nieder-Beerbach



Waschenbach

Das Gemeindehaus in Waschenbach (Zum Maiacker 8) ist nach der umfassenden Sanierung 2017 (DE- Maßnahme) von Vereinen und der Kirche in stetiger Nutzung. Der barrierefreie Zugang sowie die Neugestaltung der Außenanlage ermöglichen eine bessere Auslastung und Nutzung der Räumlichkeit. Von privaten Nutzern wird die zu hinterlegende Kautions von 400,00 € (gilt einheitlich für alle privat anzumietenden Räumlichkeiten in Mühlthal) teilweise als hoch empfunden.

Frankenhausen

In dem im Jahr 2011 errichteten Dorfgemeinschaftshaus Frankenhausen (Gewannstraße 8-10) stehen für private Nutzer verschiedene Räumlichkeiten zur Verfügung. Mit Ausnahme der noch zu lösenden Akustikprobleme in der Halle des Dorfgemeinschaftshauses erfüllt die Einrichtung alle Anforderungen zur Zufriedenheit der Nutzer. Das DGH bietet:

- Einen Saal - 220qm, 199 Plätze mit Tischen
- Einen Sitzungsraum - 48 qm, ca. 30 Plätze mit Tischen

Abb. 71: Gemeindehaus Waschenbach



Fotos: WSW & Partner

Abb. 72: Gemeinschaftshaus Frankenhausen



**Tab.2: Auslastung der Bürgerhäuser (Tägliche Dauerbelegungen nach Wochentagen in Stunden
Zeitraum von 8:00 Uhr bis 22:00 Uhr)**

	MO	DI	MI	DO	FR	SA	SO	Gesamt
Bürgerzentrum Nieder-Ramstadt								
Großer Saal	5,5	5,0	10,5	3,0	0,0	0,0	0,0	24,0
Kleiner Saal	4,0	0,0	2,0	0,0	2,5	0,0	0,0	8,5
Brückenmühlensaal	3,0	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	0,0	6,0
								38,5
Bürgerhaus Traisa								
Großer Saal	9,5	10,0	13,5	11,5	8,5	1,5	0,0	54,5
Foyer	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jugendraum	3,0	6,0	6,0	5,0	6,5	0,0	0,0	26,5
								81,0
Gemeindezentrum Nieder-Beerbach								
Großer Saal	8,0	11,0	13,0	10,5	9,0	0,0	0,0	51,5
Bücherei	14,0	14,0	14,0	14,0	14,0	14,0	14,0	14,0
								149,5
Gemeinschaftshaus Frankenhausen								
Großer Saal	8,0	7,5	4,5	4,5	7,5	0,0	5,0	37,0
Sitzungsraum	0,0	1,5	0,0	3,5	4,5	0,0	0,0	9,0
								46,0
Gemeindehaus Waschenbach								
Saal	1,5	3,0	3,5	0,0	1,5	0,0	2,0	11,5
								11,5

Quelle: Gemeinde Mühlthal

ECKPUNKTE

Dorfgemeinschafts- und Bürgerhäuser

- In der Gemeinde Mühlthal sind in jedem der sechs Ortsteile Gemeinschaftsräumlichkeiten in Form von Dorfgemeinschafts-/ Bürgerhäusern gegeben, so dass die quantitative Ausstattung als gut zu bewerten ist.
- Im Allgemeinen ist der Auslastungsgrad als hoch einzustufen, was in den Ortsteilen Nieder-Beerbach und Traisa hauptsächlich an der Mitnutzung durch den Kindergarten bzw. die Schule begründet ist.
- Die Gestaltung und Ausstattung der öffentlichen Räume sind bis auf wenige Ausnahmen (Akustikprobleme im DGH Frankenhausen) größtenteils zufriedenstellend.
- In Nieder-Ramstadt und in Nieder-Beerbach besteht Ertüchtigungsbedarf hinsichtlich des Brandschutzes, Barrierefreiheit und Resilienz bezüglich Versorgungsausfällen (z. B. Notstromversorgung).

Einzelhandel und Dienstleistungen

Der Gemeinde Mühlthal bzw. dem Ortsteil Nieder-Ramstadt wurde im Rahmen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. D.h., dass entsprechend dem Versorgungsauftrag der Gemeinde die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang angeboten werden sollen.²³

Als ein Indikator für die Bedeutung einer Gemeinde/einer Stadt als Einzelhandelsdestination kann zunächst die einzelhandelsbezogene Zentralitätskennziffer herangezogen werden, in der das in der Standortkommune vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotential, mit dem durch die ansässigen Einzelhandelsbetriebe umgesetzten Umsatzvolumen gegenübergestellt wird. Entsprechend liegt bei einem Wert über 100 (Indexwert) ein Kaufkraftzufluss von außerhalb der Gemeindegrenzen bzw. bei einem Wert unter 100 ein Kaufkraftabfluss in die umliegenden Gemeinden vor. Die Einzelhandelszentralität in der Gemeinde Mühlthal hat sich für das Jahr 2019 auf 50,7 belaufen, d.h. dass etwa die Hälfte des in der Gemeinde Mühlthal vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotentials (ca. 45 Mio. €) in die umliegenden Kommunen abfließt, wobei hierbei im Wesentlichen die räumliche Nähe zum Oberzentrum Darmstadt zum Tragen kommt.

²³ Vgl. Regionalplan Südhessen, S. 22

Bei einem deutlich überdurchschnittlichen Kaufkraftniveau in der Gemeinde Mühlthal von 116,7 (Bundesdurchschnitt = 100) beläuft sich die einzelhandelsrelevante Kaufkraft auf insgesamt ca. 91,8 Mio. €, wovon ca. 46 Mio. € auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (u.a. Lebensmittel, Drogeriewaren) entfallen.

Tab. 3: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential in der Gemeinde Mühlthal, differenziert nach Ortsteilen

Ortsteil	Einwohner	Kaufkraftpotential in Mio. €
Nieder-Ramstadt, inkl. In der Mordach	5.490	35,0
Traisa	3.058	19,5
Trautheim	2.507	16,8
Nieder-Beerbach	1.886	12,0
Frankenhausen	717	4,6
Waschenbach	615	3,9
Mühlthal insgesamt	14.273	91,8

Quelle: Gemeinde Mühlthal, Stand: 30.06.2018; Berechnungen: CIMA

Für das Unterzentrum Mühlthal sind, auch im Hinblick auf die zentralörtliche Einstufung, vorrangig die Güter des kurzfristigen Bedarfes bzw. des täglichen Bedarfes von Relevanz. Aufgrund der bestehenden Angebotssituation, welche im Folgenden vertiefend dargestellt wird, und der in der Regel wohnortnahen Abdeckung wird in diesen Sortimenten eine deutlich höhere Kaufkraftabschöpfung erreicht.

Angebotsstrukturen

Aufgrund der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten mit den überwiegend räumlich abgesetzten Ortsteilen ist zunächst die fußläufige Nahversorgung ein wesentlicher Aspekt der Daseinsvorsorge, in dem die Grundversorgung auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten ist. Im Folgenden werden die Angebotsstrukturen in den jeweiligen Ortsteilen kurz dargestellt.

Ortsteil Nieder-Ramstadt

Innerhalb des Ortskerns konzentrieren sich die gewerblichen Nutzungen im Standortfeld des Rathauses/Bürgerzentrums entlang der Dornwegshöhstraße bzw. Kirchstraße. Im Bürgerzentrum ist zudem ein italienisches Restaurant im Innenhof untergebracht, dem auch aufgrund der Außen-gastronomie eine Treffpunktfunktion im Ortskern zukommt.

Als nahversorgungsrelevanter Einzelhandel sind eine Apotheke und ein Metzger zu nennen. Weiter ist ein Fachgeschäft für Schreibwaren vorhanden, welches eine integrierte Post-Filiale beinhaltet. Im Bereich des Schlossgartenparkplatzes findet jeden Donnerstag am Vormittag der Wochenmarkt statt, welcher sowohl eine wichtige Nahversorgungs- als auch Treffpunktfunktion übernimmt.

Im Randbereich des Ortskerns in der Eberstädter Straße ist auf den ehemaligen Lebensmittelmarkt der Fa. Nahkauf zu verweisen, welcher seit Sommer des Jahres 2019 als Nachbarschaftsmarkt betrieben wird. In Bezug auf Angebotstiefe und -breite ist der Nachbarschaftsmarkt nicht mit den großflächigen Anbietern des modernen, filialisierten Lebensmitteleinzelhandels vergleichbar. Mit einer Verkaufsfläche unterhalb von 500 qm und aufgrund der Lage abseits der Hauptverkehrs-

achsen sichert der Markt die fußläufige Nahversorgung für die angrenzenden, in Teilen dicht besiedelten Wohngebiete sowie für die Bevölkerung im Ortskern. Des Weiteren sind innerhalb des Ortskerns bzw. im Randbereich zwei Bankfilialen vorhanden, welche ebenfalls einen wichtigen Aspekt der Daseinsvorsorge darstellen.

Ein weiterer Angebotsschwerpunkt liegt bzw. lag entlang der Bahnhofstraße vor, wobei zu konstatieren ist, dass für diese Standortlage aufgrund des in der Vergangenheit abnehmenden gewerblichen Besatzes sowie geringer städtebaulicher Qualitäten ein Bedeutungsverlust als Einzelhandelsstandort vorliegt. Eine Revitalisierung der Flächen durch Einzelhandelsnutzungen ist in Anbetracht des fortschreitenden Strukturwandels im Einzelhandel als wenig realistisch zu bewerten.

Abb. 73: Angebotsstrukturen Ortskern Nieder-Ramstadt



Fotos: cima

In Bezug auf die Gesamtgemeinde liegt der Einzelhandelschwerpunkt eindeutig auf dem Standortbereich Rheinstraße am westlichen Ortseingang, welcher mit einem Lebensmittelvollsortimenter, zwei Lebensmitteldiscountern, zwei Getränkemärkten sowie einem Drogeriefachmarkt über ausgeprägte Nahversorgungsstrukturen verfügt.

Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot u.a. durch einen Fachmarkt für Bekleidung, ein Fachgeschäft für Fahrräder, einen Bau- sowie einen Gartenmarkt, welches die Bedeutung der Standortagglomeration unterstreicht.

Durch die verkehrsgünstige Lage an der Bundesstraße sind eine sehr gute Erreichbarkeit und Sichtbarkeit für Pkw-orientierte Kunden gegeben. Fußläufig ist die Standortlage nur bedingt durch die Wohnbevölkerung erreichbar. Fahrradfahrer können die Betriebe auf den gekennzeichneten Radwegen erreichen.

Die Lage an der Rheinstraße stellt den wesentlichen Versorgungsstandort für die Gesamtgemeinde dar.

Abb. 74: Angebotsstrukturen Rheinstraße



Fotos: cima

Ortsteil Traisa

Innerhalb des Ortsteils Traisa ist als wesentlicher Nahversorgungsbetrieb der Lebensmittelmarkt der Fa. nah und gut innerhalb des Ortskerns an der Darmstädter Straße zu nennen. Aufgrund der unter heutigen Gesichtspunkten vergleichsweise geringen Verkaufsflächengröße von knapp 500 qm ist für den Lebensmittelmarkt vorwiegend eine ortsteilbezogene Versorgungsfunktion vorrangig für die Bevölkerung aus den angrenzenden Wohngebieten zu konstatieren.

Ergänzt wird das Angebot im Ortskern durch eine Bäckerei sowie eine Apotheke. Weitere nahversorgungsrelevante Angebote sind im übrigen Ortsteil entlang der Ludwigstraße verortet. Neben einem Hofladen/Direkterzeuger sind auch die SB-Filialen der Volksbank und Sparkasse sowie ein Betrieb für Schreibwaren, inkl. Postschalter, in diesem Bereich ansässig, so dass auch die wichtigsten Dienstleistungen im Ort angeboten werden. Angrenzend gibt es eine weitere Bäckerei in Wohngebietslage. Ergänzend ist auf einen SB-Automat einer Nieder-Ramstädter Metzgerei zu verweisen, der neben der Bäckerei aufgestellt ist.

Im Bereich der Gastronomie sind im Ortsteil verschiedene Restaurants vorhanden, deren Angebot von gehobener über gutbürgerlicher Küche bis zu italienischen und griechischen Speisen reicht.

Abb. 75: Angebotsstrukturen in Traisa



Fotos: cima

Ortsteil Trautheim

Die gewerblichen Angebotsstrukturen sind innerhalb des Ortsteils Trautheim gering ausgeprägt. Das Einzelhandelsangebot ist auf ein Floristik-Fachgeschäft beschränkt. Nahversorgungsrelevante Angebotsstrukturen aus dem Bereich Lebensmittel, Drogeriewaren, Apothekerwaren sind in Trautheim nicht gegeben.

Im Bereich der Gastronomie ist an der Odenwaldstraße ein Restaurant mit Außengastronomie verortet. Weiter ist ein Hotel mit Restaurant und Biergarten gegeben.

Ortsteil Waschenbach

Innerhalb des Ortsteils Waschenbach sind nur gering ausgeprägte Angebotsstrukturen vorhanden. Ein Lebensmittelanbieter ist im Ortsteil nicht vorhanden. Mit einem Gasthaus ist ein gastronomisches Angebot im Ortsteil gegeben. Ein weiteres ehemaliges Gasthaus steht derzeit leer, die Nachnutzung ist derzeit unklar. Mit der fahrbaren Filiale der Sparkasse Darmstadt-Dieburg wird wöchentlich durch ein mobiles Konzept die Betreuung durch die Banken gewährleistet.

Ortsteil Frankenhausen

Innerhalb des Ortsteils Frankenhausen sind als nahversorgungsrelevante Anbieter eine Handwerksbäckerei mit einem kleinen Lebensmittelangebot sowie ein Direkterzeuger (Bio-Hof) vorhanden. Ergänzend sind aus dem Bereich der Dienstleistungen zwei Frisör-Salons gegeben. Wie der Ortsteil Waschenbach wird Frankenhausen einmal wöchentlich durch die fahrbare Filiale der Sparkasse Darmstadt-Dieburg angefahren.

Abb. 76: Bäckereibetrieb in Frankenhausen



Foto: cima

Ortsteil Nieder-Beerbach

In Nieder-Beerbach sind mit einer Bäckerei sowie einem größeren Getränkemarkt zwei Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt auf dem Lebensmittelsegment verortet. Das übrige Einzelhandelsangebot ist auf je einen Betrieb für Schreibwaren sowie für Tiernahrung begrenzt. Ergänzend ist auf den eingeführten Direktvermarkter in der Nähe des Steinbruchs, d.h. außerhalb der Ortschaft, zu verweisen. Als ergänzende Dienstleistungen sind die Frisör-Salons sowie der wöchentliche Besuch der fahrbaren Filiale der Sparkasse Darmstadt-Dieburg zu nennen.

Mit dem „Darmstädter Hof“ im Ortskern, welcher auch Übernachtungsmöglichkeiten bietet, sowie einem weiteren gutbürgerlichen Restaurant in der Halle des TV Nieder-Beerbach ist ein gastronomisches Angebot im Ortsteil gegeben.

Auf der Burg Frankenstein ist zudem ein Restaurant vorhanden, welches in Kombination mit der Burg Frankenstein einen wesentlichen Anziehungspunkt für die Mühlthaler Bevölkerung und auswärtige Gäste darstellt.

Abb. 77: Angebotsstrukturen in Nieder-Beerbach

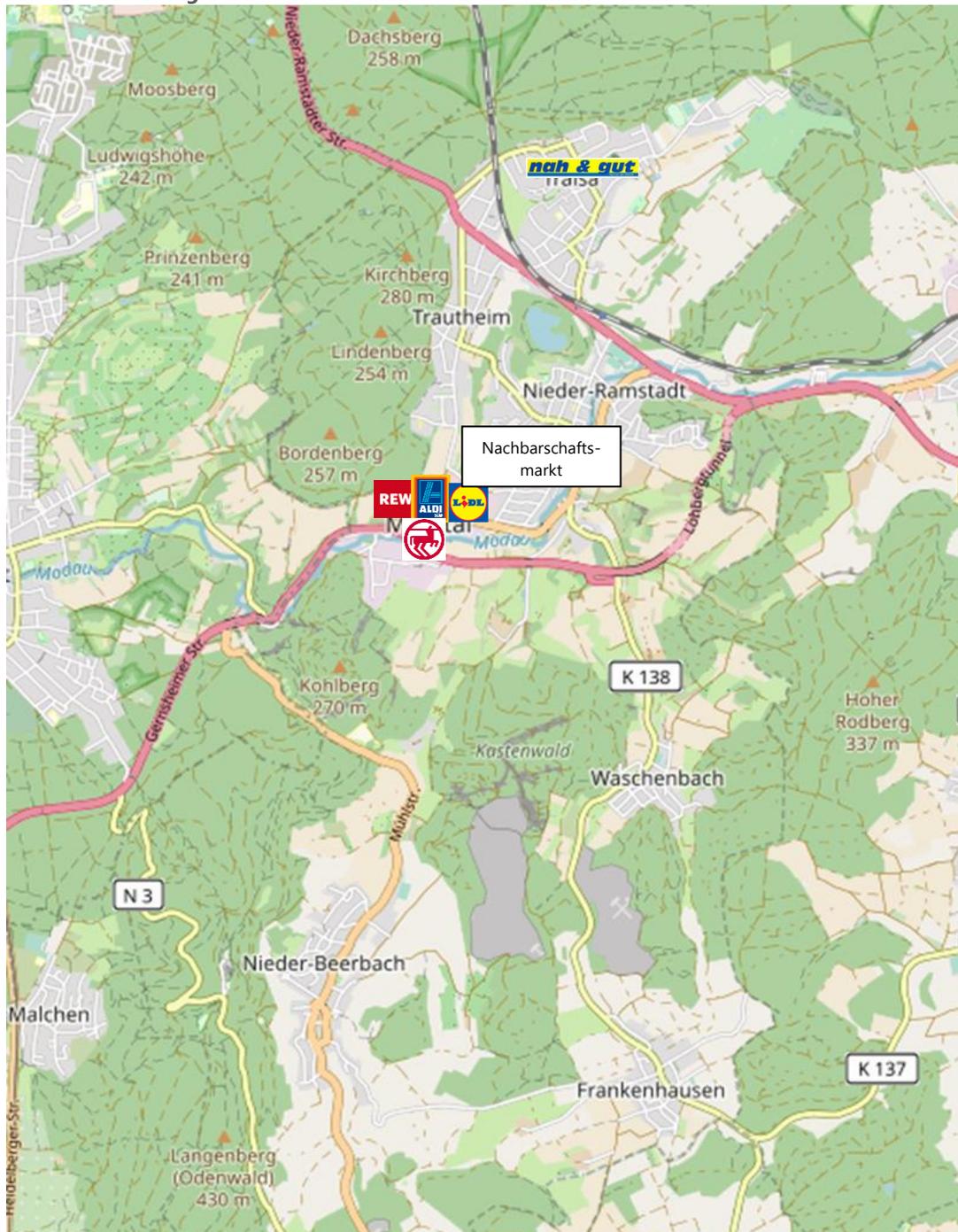


Fotos: cima

Evaluierung Angebotsstrukturen Nahversorgung

Als Evaluierungsgrundlage für die Einordnung der aktuellen Nahversorgungssituation in Mühlthal lässt sich der umfassende Faktencheck des Landratsamtes (Statistik-Journal) vom August 2018 heranziehen. Für den Vergleichszeitraum 2012-2017 ist gemäß den Zahlen des Landratsamtes insbesondere ein Zuwachs an Lebensmittelmärkten durch Neubauten im Landkreis festzustellen. Für den Untersuchungsraum, d.h. die Ortsteile der Gemeinde Mühlthal, hat das Landratsamt fünf Lebensmittelmärkte kartiert (Traisa, Nieder-Ramstadt).

Abb. 78: Verortung der Lebensmittelmärkte in der Gemeinde Mühlthal

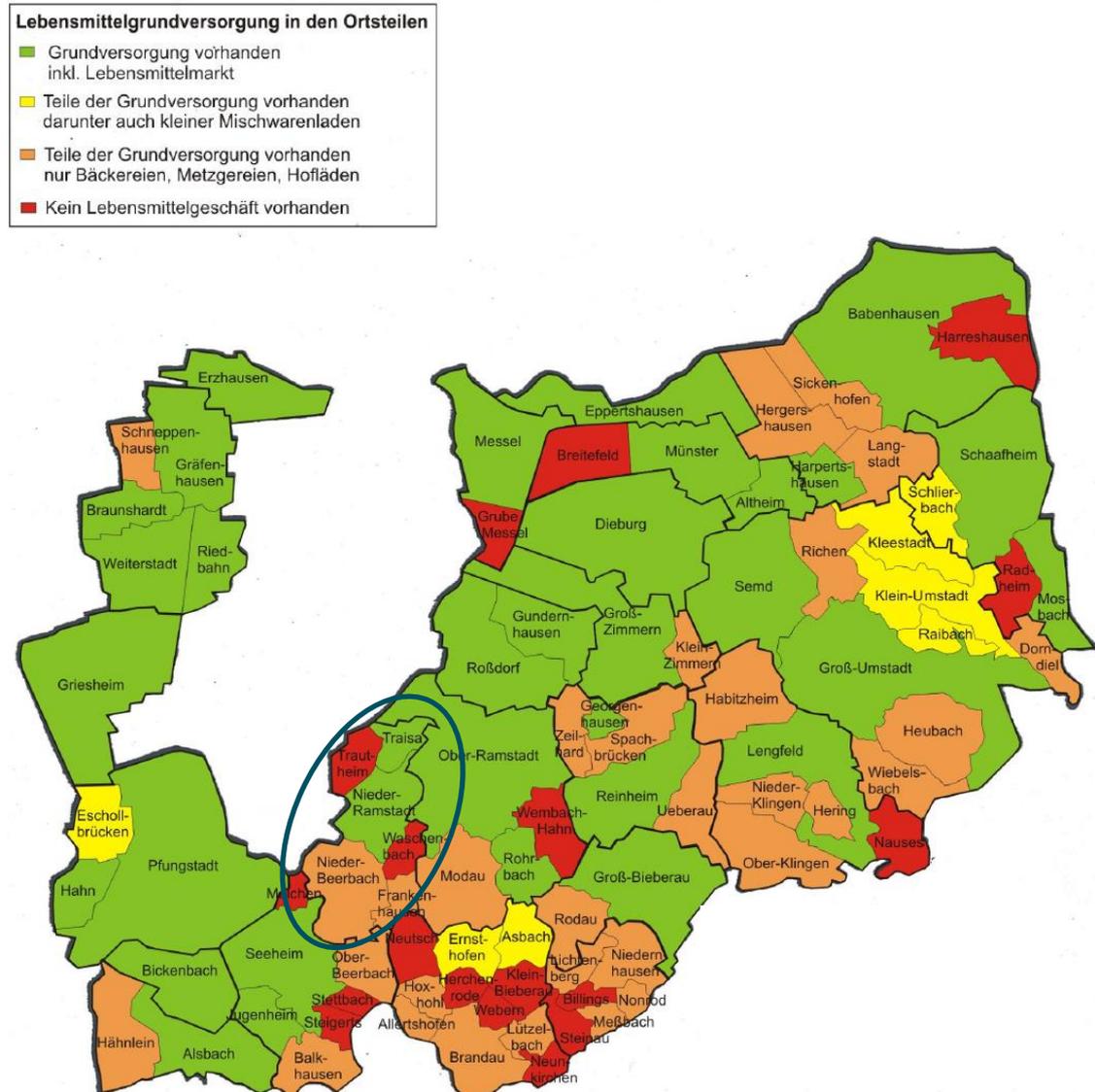


Quelle: Openstreetmap, Bearbeitung: cima

Unter Einbeziehung des Lebensmittel-Handwerks kam das Landratsamt zum Untersuchungszeitraum 2017/2018 zu dem Ergebnis, dass mit Ausnahme von Trautheim und Waschenbach in den anderen Ortsteilen zumindest eine Grundversorgung besteht.

In der Gesamtbetrachtung haben sich laut den aktuellen cima-Erhebungen an der seinerzeit im Jahr 2017 vom Landratsamt kartierten Grundstruktur keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Die wesentliche Zentralität im Nahversorgungsbereich geht nach wie vor eindeutig von den Lebensmittelmärkten am Standort Nieder-Ramstadt aus.

Abb. 79: Lebensmittelversorgung im LK Darmstadt-Dieburg auf Ortsteilebene



Quelle: Die Entwicklung des Einzelhandels, Landkreis Darmstadt Dieburg; Bearbeitung: cima

ECKPUNKTE

Einzelhandel und Dienstleistungen

- Der einzelhandelsbezogene Versorgungsschwerpunkt ist innerhalb des Ortsteils Nieder-Ramstadt verortet. Die großflächigen Anbieter sind am westlichen Ortseingang am Standort Rheinstraße ansässig und übernehmen eine Versorgungsfunktion für die Gesamtgemeinde. Auf Ebene der Gesamtgemeinde ist der Ausstattungsgrad als gut zu bewerten.
- Zum Erhalt und zur Stärkung des Ortskerns Nieder-Ramstadt als Zentrumsfunktion ist eine Angebotskonzentration anzustreben. Die Bahnhofsstraße, welche einen zunehmenden Bedeutungsverlust als Einzelhandelslage erkennen lässt, bietet in Anbetracht des fortschreitenden Strukturwandels im Einzelhandel kaum handelsbezogene Entwicklungspotentiale.
- Mit Ausnahme des Ortsteils Traisa sind keine weiteren größeren Lebensmittelmärkte in den übrigen Ortsteilen gegeben. Auch in Anbetracht des demografischen Wandels wird die wohnnahe Grundversorgung eine wesentliche Herausforderung der Daseinsvorsorge darstellen.

Landwirtschaft

Innerhalb der Gemeinde Mühlthal sind in fast allen Ortsteilen landwirtschaftliche Betriebe vorhanden, die im Haupt- oder Nebenerwerb betrieben werden. In Nieder-Beerbach sowie in Nieder-Ramstadt sind im Ortsteilvergleich mit je fünf Betrieben die meisten landwirtschaftlichen Betriebe gegeben. Frankenhausen folgt mit drei Betrieben.

Einige der Betriebe, wie z.B. der Margarethenhof oder der Obsthof Muth, treten als Direktvermarkter auf oder betreiben einen Hofladen und leisten einen Beitrag zur Lebensmittelversorgung und bedient damit auch eine Zielgruppe, die einen gesteigerten Wert auf Nachhaltigkeit und Regionalität legt.

Tab. 4: Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe in der Gemeinde Mühlthal im Haupt- und Nebenerwerb

Ortsteil	Haupterwerb	Nebenerwerb	Summe
Nieder-Ramstadt	2	3	5
Nieder-Beerbach	1	4	5
Frankenhausen	2	1	3
Traisa	-	2	2
Waschenbach	-	2	2
In der Mordach	-	2	2
Trautheim	-	-	-
Gemeinde Mühlthal gesamt	5	14	19

Quelle: Gemeinde Mühlthal

In Bezug auf die Beschäftigtenstruktur in Mühlthal besitzt der Sektor der Land- und Forstwirtschaft mit einem Anteil von 0,1 % eine stark untergeordnete Rolle. Auch im Vergleich auf Landkreisebene liegt der Wert Mühlthals deutlich unter dem Wert des Landkreises Darmstadt-Dieburg (1,1 %) insgesamt. In der Gesamtheit kann konstatiert werden, dass eine landwirtschaftliche Prägung der Gemeinde heute nur noch punktuell gegeben ist. In Bezug auf die Ortsentwicklung sind vor allem

landwirtschaftlich nicht mehr genutzte Höfe/Scheunen im Hinblick auf Umnutzungsmöglichkeiten zu bewerten.

ECKPUNKTE

Landwirtschaft

- Der Sektor der Landwirtschaft besitzt für den Wirtschafts- und Arbeitsstandort Mühlthal eine untergeordnete Bedeutung.
- Direktvermarktung bzw. Hofläden stellen einen Bestandteil der Lebensmittelversorgung dar.

Medizinische Versorgung und Pflege

Die medizinischen Versorgungsangebote der Gemeinde Mühlthal konzentrieren sich weitestgehend auf den Hauptort Nieder-Ramstadt. Hier befinden sich zahlreiche Ärzte für unterschiedliche Fachrichtungen. Ergänzt wird das Angebot durch Praxen von Zahnärzten, Physiotherapeuten, Tierärzten, einem ambulanten Pflegedienst sowie der Nieder-Ramstädter Diakonie. Des Weiteren gibt es einen privaten Pflegedienst „Pflegeteam Mühlthal“, der mit 28 Mitarbeitern im Gemeindegebiet agiert. Im Ortsteil Traisa besteht seit April 2020 ein medizinisches Versorgungszentrum. Darüber hinaus gibt es eine Tierarztpraxis, eine Hebamme und drei Physiotherapeuten. Dieses Angebot wird durch 2 Hebammen in Nieder-Beerbach ergänzt. Apotheken in Nieder-Ramstadt und Traisa versorgen die Bevölkerung mit Medikamenten. Vor kurzem hat eine Hausarztpraxis aus Nieder-Ramstadt in Nieder-Beerbach eine Zweitpraxis eröffnet.

Eine stationäre Pflegeeinrichtung besteht mit der Altenhilfe der Nieder-Ramstädter Diakonie mit 12 Tagespflegeplätzen, 2 Kurzzeitplätzen sowie 48 stationären Plätzen im Hausgemeinschaftsmodell.

Zu den sozialen Einrichtungen zählt auch das Haus Elim in Trautheim als Übergangwohnheim für psychisch Kranke. Überregional bekannt ist das Fachklinikum „Haus Burgwald“ für alkoholabhängige Menschen in dem zu Nieder-Ramstadt gehörenden Weiler „In der Mordach“.

Darüber hinaus werden in Frankenhausen in einem zu einem Pflegeheim umgebauten ehemaligen landwirtschaftlichen Gehöft (Birkenteiler Hof) psychisch erkrankte Menschen betreut.

Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in Eberstadt und Darmstadt, ebenso der ärztliche Notdienst. Darüber hinaus besteht ein ehrenamtlich organisierter „First-Responder“ mit Fahrzeug, der im Bereich Traisa / Nieder-Ramstadt stationiert ist.

ECKPUNKTE

Medizinische Versorgung und Pflege

- Das medizinische Versorgungsangebot und die vorhandenen Angebote im Pflegebereich mit den spezialisierten Kliniken bzw. Einrichtungen sind als ausreichend einzuschätzen.
- Von den südlich gelegenen Ortsteilen (Waschenbach, Nieder-Beerbach und Frankenhausen) sind Ärzte in Mühlthal in max. 4-6 Fahrminuten zu erreichen.
- Die demographische Entwicklung in Mühlthal prognostiziert in den nächsten Jahren einen Anstieg der über 60-Jährigen, wodurch die Zahl der pflegebedürftigen Personen tendenziell zunehmen wird. Damit einhergehend wird die Nachfrage nach medizinischen Betreuungs- und Pflegeangeboten ansteigen.

4.7 Kinderbetreuung und Bildung

Schulen

In Mühlthal gibt es drei Grundschulen. Die Grundschule in Nieder-Ramstadt (Schule „Am Pfaffenberg“) ist die größte Grundschule der Gemeinde Mühlthal und unterrichtet ca. 280 Kinder in 12 Klassen aus den Ortsteilen Nieder-Ramstadt, inkl. „In der Mordach“, Trautheim (südlicher Teil), Waschenbach sowie Frankenhausen. Eine Möglichkeit zur Ganztagsbetreuung ist durch den Arbeiter-Samariter-Bund, Landesverband Hessen e.V. (ASB) gewährleistet.

Die Frankensteinschule in Nieder-Beerbach unterrichtet etwas mehr als 60 Kinder in vier Klassen. Es besteht eine Möglichkeit der Nachmittagsbetreuung. Der im Jahr 2003 gegründete „Förderverein Betreuung“ der Frankensteinschule ermöglicht u.a. grundsätzliche und materielle Unterstützung sowie finanzielle Förderungen bei Ausflügen.

Die Traisaer Grundschule besuchen ca. 150 Kinder in 8 Klassen. Der Schulhof grenzt an die Sporthalle am Bürgerhaus. Es bestehen Überlegungen, die derzeit 2-zügige Schule zu erweitern und umzubauen, um auf zukünftige Bedarfe vorbereitet zu sein.

Aus den Ortsteilen Waschenbach und Frankenhausen bestehen tägliche Schulbusverbindungen zu den Schulen in Nieder-Ramstadt. Trautheim gliedert sich bei der Zuordnung zur Schulversorgung in zwei Bereiche auf. Dabei wird Trautheim-Nord der Schule in Traisa zugeordnet, Trautheim-Süd orientiert sich nach Nieder-Ramstadt.

In Nieder-Ramstadt befinden sich weitere Schulen mit besonderen Förderschwerpunkten. Die Steinrehschule unterrichtet alle Fächer der Klassenstufen 1-10 und bietet den Förderschwerpunkt Lernen an. Sie ist seit 2012 ein regionales sonderpädagogisches Beratungs- und Förderzentrum. Die Lukas-Schule sowie die Christopherus Schule sind heilpädagogische Schulen auf Grundlage der Waldorfpädagogik. Letztere bietet die Förderschwerpunkte „geistige Entwicklung, Lernen und emotionale und soziale Entwicklung“, wohingegen die Lukas-Schule den Förderschwerpunkt „Lernen und sozial-emotionale Entwicklung“ hat.

Die „Wichernschule“ der Stiftung Nieder-Ramstädter Diakonie unterrichtet Schülerinnen und Schüler mit sonderpädagogischem Betreuungsbedarf aus den Einrichtungen der Nieder-Ramstädter Diakonie. Weiterführende Schulen befinden sich in Ober-Ramstadt (integrierte Gesamtschule) sowie in Darmstadt und Dieburg.

Die Erreichbarkeit dieser Schulen per ÖPNV ist teilweise zeitaufwändig, da z.B. aus Waschenbach oder Frankenhausen keine direkten Busverbindungen nach Ober-Ramstadt bestehen.

Kindergärten/ Kindertagesstätten

In Mühlthal gibt es 5 Kindergärten, davon ein Naturkindergarten in Traisa sowie 3 Kindertagesstätten und eine Kinderkrippe. Insgesamt steht ein Betreuungsangebot für 520 Kinder verschiedener Altersgruppen zur Verfügung. Die vorhandenen Kindergärten in den Ortsteilen werden in erster Linie von den Kindern aus dem jeweiligen Ortsteil besucht. Kinder aus Frankenhausen oder Waschenbach, wo keine Kindergärten vorhanden sind, besuchen Einrichtungen in den Nachbarortsteilen. Die Mühlthaler Kindergärten stehen grundsätzlich allen Kindern der Gemeinde zur Verfügung. Der ev. Kindergarten in Nieder-Ramstadt holt sogar mit einem „Kindergartenbus“ Kinder aus Frankenhausen und Waschenbach ab. Auch in Trautheim fährt ein „Kindergartenbus“ von HEAG mobilo.

Derzeit wird im Zuge der Entwicklung des Neubaugebiets „Dornberg“ (NRA 10) ein neuer Kindergarten für sechs Gruppen gebaut.

Neben dem Kindergarten- und Kindertagesstätten-Angebot bieten derzeit 11 Tagesmütter in den Ortsteilen Kinderbetreuung in Mühlthal an.

Aufgrund der demographischen Entwicklung ist davon auszugehen, dass die Zahl der Kindergartenkinder nicht sehr stark zurückgeht. Vielmehr besteht z.B. in Nieder-Ramstadt dringender Erweiterungs- bzw. Neubaubedarf. Der Kindergartenbedarfsplan wird in Kürze aktualisiert. Derzeit besteht ein Fehlbedarf von mindestens 40 Kindergartenplätzen! Auf die extrem angespannte Versorgungssituation wird in der Bevölkerung bereits mit Demonstrationen und Unterschriftensammlungen reagiert.

Seitens der Gemeinde wurden kurzfristig Bauwagen bestellt, in denen eine Betreuung in Form eines Naturkindergartens stattfinden soll.

Tab. 5: Übersicht Kindergärten/Kindertagesstätten in der Gemeinde Mühlthal

Ortsteil	Einrichtung	Gruppe/Plätze	Öffnungszeiten	Auslastung
Nieder-Ramstadt	Kindergarten "Schatzkiste"	- 5 Gruppen mit 75 Kindergartenplätzen. - 18 Plätze für Kinder von 2-6 J. - 10 Plätze Kinderkrippe von 6 Monaten bis 3 J.	7:30-16:30 Uhr	100%
Nieder-Ramstadt	Gemeindl. Kindertagesstätte „Stiftstraße“	- 4 Gruppen mit 100 Kindertagesstättenplätzen	7:30-16:30 Uhr	
Nieder-Ramstadt	Kindertagesstätte "Farbenfroh"	- 4 Gruppen mit 40 Kindertagesstättenplätzen für Kinder unter 3 J.	7:30-17:00 Uhr	
Nieder-Ramstadt	Evangelischer Kindergarten	- 3 Gruppen mit 75 Kindergartenplätzen	7:30-15:00 Uhr	
Nieder-Ramstadt	Kindertagesstätte „Himpelchen und Pimpelchen“	- 3 Gruppen für Kinder von 0 – 6 Jahren	7:30-16:30 Uhr	
Nieder-Beerbach	Evangelischer Kindergarten	- 3 Gruppen mit 70 Kindergartenplätzen	7:30-16:30 Uhr	
Traisa	Evangelischer Kindergarten	- 4 Gruppen mit 100 Kindergartenplätzen	7:30-17:00 Uhr	
Traisa	Kinderkrippe "Teddybären"	- 1 Gruppe mit 12 Kindern im Alter von 1 bis 3 J.	7:30-15:00 Uhr	
Traisa	Naturkindergarten Mühlthal	- eingruppige Einrichtung mit 20 Kindern ab 2 J.	8:30-16:00 Uhr	

Quelle: www.muehlthal.de, Bearbeitung: WSW & Partner 2021

ECKPUNKTE

Schulen - Kindergärten/ Kindertagesstätten

- Das Schulangebot beschränkt sich in Mühlthal größtenteils auf Grundschulen. Einzig Nieder-Ramstadt besitzt zusätzlich ein Angebot an Schulen mit besonderen Förderschwerpunkten.
- Die Erreichbarkeit der Mühlthaler Schulen aus den Ortsteilen ohne eigene Schule wird durch bestehende Schulbusverbindungen ermöglicht.
- Die Erreichbarkeit der außerhalb Mühltals gelegenen weiterführenden Schulangebote mit dem ÖPNV ist insbesondere aus den südlich gelegenen Ortsteilen nicht optimal.
- Die Versorgungs- und Betreuungssituation für Kinder zwischen 0 und 6 Jahren (Vorschulalter) ist in Mühlthal extrem angespannt. Derzeit (Mai 2021) fehlen > 40 Betreuungsplätze!

4.8 Freizeit, Naherholung, Tourismus und Kultur

Nahezu jeder der sechs Ortsteile trägt durch vielfältige überwiegend ehrenamtlich organisierte Strukturen zu einem weit gefächerten Freizeitangebot bei. Lediglich in Trautheim gibt es - bedingt durch die besondere Siedlungsgenese des Ortsteils – nur einen Verein. Die „Vereinigung Trautheimer Bürger“ hat zum Ziel, das lebendige Miteinander der Bewohner im Ortsteil Trautheim durch soziale, kulturelle und gesellschaftliche Aktivitäten zu fördern.

Das Infrastrukturanangebot in den verschiedenen Ortsteilen wird auch in den kleineren Ortsteilen im Ortsbild sichtbar. Hinzuweisen ist u.a. auf die Sporthalle/Mehrzweckhalle des Turnvereins Waschenbach (in Verbindung mit einem Jugendtreff) sowie das neu realisierte Gemeinschaftshaus mit Feuerwehrstützpunkt und Vereinstreff in Frankenhausen. Im Einzelfall sind aufgrund fehlender Infrastrukturausstattungen auch Kooperationen zwischen den Sportvereinen in den einzelnen Ortsteilen vorhanden, z.B. der fehlende Fußballplatz im Ortsteil Frankenhausen oder auch das Training der Kinder-Basketballgruppe aus Waschenbach in Nieder-Ramstadt.

Neben dem Angebot an Sport- und Freizeiteinrichtungen, wie den Tennisplätzen, Reitsportanlagen, Fußballplätzen, Hallenkapazitäten etc., übernehmen die Vereine als Institutionen eine wichtige Integrations- und Entwicklungsaufgabe. Auf der kommunalen Homepage wird eine Reihe von entsprechenden Vereinen und Institutionen aufgelistet, die sich sowohl im sozialen, kulturellen als auch in sportlichen und wirtschaftlichen Bereichen engagieren. Umfassende, weitergehende Informationsangebote kommunizieren (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) u.a. der Arbeitskreis Heimatgeschichte Mühlthal, Sport- und Kulturvereine, Fördervereine für Kindertagesstätten, Schulen und Kitas, die freiwilligen Feuerwehren in den Ortsteilen, Gesangsvereine, der Imkerverein Mühlthal, die Kerwe-Vereine in den Ortsteilen, Reit- und Fahrvereine, Turn- und Sportvereine, die Naturschutzgruppen.

Eine zentrale Bedeutung für Mühlthal hat das Schwimmbad in Traisa. Derzeit werden umfangreiche Sanierungsarbeiten an den Becken durchgeführt. Die Wiedereröffnung ist (vorbehaltlich einer Entspannung der Pandemielage) für den Sommer (Juni) 2021 vorgesehen.

Abb. 80: Freibad der Gemeinde Mühlthal in Traisa



Fotos: WSW & Partner

Abb. 81: Sporthalle Waschenbach



Angebot für Kinder und Jugendliche

In allen Ortsteilen sind Spielplätze vorhanden, die als beliebte Treffpunkte gelten und Kindern unterschiedlicher Altersgruppen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Freien bieten. Die Spielplätze sind überwiegend mit Spielgeräten für kleinere Kinder ausgestattet und zumeist in Grünflächen integriert. Mit Kletterwänden, Miniaturholzhäusern, Rutschbahnen, Schaukeln, Wippen, Sandkästen, Klettergeräten und vielem mehr bieten sie ein umfangreiches Angebot.

Abb. 82: Spielplatz „Promenadenweg“ in Traisa



Abb. 83: Spielplatz „Kreisstraße“ in Waschenbach



Quelle: <https://www.muehlthal.de/muehlthal/>

Zur Bewertung sowie Verbesserung der Spielplatzsituation hat die Gemeinde zusammen mit dem Planungsbüro „hofmann_röttgen“ aus Bensheim im Jahr 2019 ein **Spielplatz-Konzept** entwickelt. Dieses besteht aus einem Gesamtplan und Teilplänen für die einzelnen Ortsteile. In den Plänen sind die Spielplätze kartiert, beschrieben und anhand von Schulnoten sowie der Einschätzung einer Maßnahmenerforderlichkeit aus Sicht des Planungsbüros bewertet. Die Bewertung stützt sich dabei auf die Ergebnisse der Bestandsaufnahmen sowie von Fragebögen. Die Untersuchung kommt unter anderem zu dem Ergebnis, dass das Spielplatzangebot allgemein als positiv zu bewerten ist, jedoch auch Verbesserungspotenzial hinsichtlich Sitzgelegenheiten, Tischen und Beschattung besteht. In den nächsten Jahren sollen die im Konzept enthaltenen Maßnahmenvorschläge für die jeweiligen Spielplätze in den Ortsteilen sukzessive umgesetzt werden. Auf dem Gesamtplan sind textlich und bildhaft Gestaltungsvorschläge und -möglichkeiten aufgelistet. Die Bewertung der Spielplätze stellt sich wie folgt dar:

Tab. 6: Übersicht Spielplätze in der Gemeinde Mühlthal inkl. Bewertungsprofil

Ortsteil	Spielplatz	Schulnote (Fragebogen)	Verhältnis: „Kenne ich / besuche ich“ (Fragebogen)	Bewertung (Planungs- büro)
Nieder-Ramstadt	„Im Hag“	2,2	90 %	K
	Skater-Anlage am Sportplatz	3,4	32 %	K
	„Grillhütte am Boschel“	3,3	50 %	K
	„Am Lohberg“	2,5	70 %	K
	„Vingakerweg“	2,2	60 %	L
Traisa	„Tannenstraße“	2,7	86 %	L
	„Im Rosengarten“	1,8	91 %	K
	„Otto-Krämer-Hütte“	3,2	58 %	K
	„Promenadenweg“	1,9	59 %	K
	„Datterichplatz“	2,0	95 %	K
Trautheim	„Bordenbergweg“	2,2	86 %	K
	„Wagenscheinweg“	1,8	90 %	J
Nieder-Beerbach	„Lindwurmanlage“	2,9	76 %	K
	„Am Hansenberg“	2,4	67 %	K
	„Am Wingertsberg“	2,2	90 %	K
Frankenhausen	„Im Anger“	1,9	80 %	K
	„Am Sportplatz“	2,9	55 %	K
Waschenbach	„Kreisstraße“	2,6	38 %	L
	„Am Sportplatz“	2,0	62 %	K

J Keine Maßnahmen erforderlich K Kurz- bis längerfristige Maßnahmen empfohlen L Vollständige Überarbeitung empfohlen

Quelle: <https://www.muehlthal.de/muehlthal/freizeit/orte/spielplaetze/>, Darstellung WSW & Partner 2021

Die Jugendförderung Mühlthal bietet regelmäßige Veranstaltungen (Freizeit und Bildung) für Kinder und Jugendliche unterschiedlicher Altersgruppen in Nieder-Beerbach oder in Nieder-Ramstadt an. Dazu zählen Jugendtreffs, Kreativ-Treffen für Grundschulkinder, Jugendbegegnungen mit Nemours, Ausflüge und verschiedene Kurse im kreativen und kulturellen Bereich. Für Kleinkinder wird ein Eltern-Kinder-Programm angeboten sowie darüber hinaus Kinderkochkurse und ein Kinderzirkus.

Kirchliche Freizeitangebote bieten Kindern und Jugendlichen Aktivitäten wie Wanderungen und auch Treffpunkte wie der Spielkreis/ Teenagerkreis oder auch ein Chill-out-Café an. Die Treffen finden überwiegend in Nieder-Ramstadt, Traisa und vereinzelt in Nieder-Beerbach statt.

Ein Jugendraum befindet sich im Bürgerhaus Traisa. In Nieder-Ramstadt liegt das Gebäude der Jugend- und Seniorenförderung in der Ober-Ramstädter Straße 18 unweit der Gemeindeverwaltung.

Im Rahmen des Jugendforums wurden von Seiten der Jugendlichen Treffpunkte, im speziellen Sitzmöglichkeiten im Freien und Grillplätze, nach Möglichkeit mit Naturbezug, gewünscht. Beispielhaft wurde hier eine Nutzung am Steinbruch genannt, der bereits heute einen beliebten Treffpunkt darstellt. Die aktuellen Angebote sind auch aufgrund des Erfordernisses einer Anmeldung,

z.T. auch verbunden mit Mietkosten, nur bedingt attraktiv. Ebenso wurde ein Ferien-Sportprogramm angeregt.

Abb. 84: Jugendtreff Nieder-Beerbach



Fotos: WSW & Partner

Abb. 85: Jugendtreff Waschenbach



Einrichtungen und Angebote für Senioren

In Mühlthal wird von der Seniorenförderung der Gemeinde ein breites Spektrum angeboten. Zusätzlich vertritt ein Senioren- und Behindertenbeirat die Interessen dieser Bevölkerungsgruppe.

Wöchentlich finden Treffen in Nieder-Ramstadt statt, dazu zählen u.a. PC-Sprechstunden, Spielenachmittage oder auch Seniorengymnastik.

Das Gebäude und die Außenanlagen der Jugend- und Seniorenförderung in Nieder-Ramstadt weisen erheblichen Erneuerungs- und Gestaltungsbedarf auf. Eine barrierefreie Nutzbarkeit ist nicht gegeben, die technische Infrastruktur (Heizung/Sanitär/Elektroinstallation) ist veraltet. In Verbindung mit der westlich unmittelbar angrenzenden Modau mit begleitendem Fuß- und Radweg und der räumlichen Nähe zum Rathaus mit Bürgersaal und dem Schlossgartenplatz stellt die Einrichtung einen wichtigen Baustein zur funktionalen Aufwertung des Zentrums von Nieder-Ramstadt für alle Generationen dar.

Ergänzend zu diesem Angebot finden regelmäßige Treffen in Frankenhausen im Gemeindehaus, in Nieder-Beerbach im Gemeindezentrum sowie in Traisa im evangelischen Gemeindezentrum statt. Fahrdienste für Senioren können auf Anfrage in Anspruch genommen werden. Im gesamten Gemeindegebiet gibt es zusätzliche Angebote der Arbeiter-Wohlfahrt (AWO) und des Sozialverbands VDK für Halbtags- und Badefahrten sowie im Sommer für Mehrtagesfahrten. Durch ehrenamtliche Mitarbeiter werden Besucherdienste und Beratungen z.B. hinsichtlich Fragestellungen zur Wohnraumanpassung angeboten.

Das Angebot für Senioren ist in Mühlthal stark ausgeprägt und vielschichtig gestaltet. Dies ist mit einem hohen Engagement der Akteure vor Ort verbunden und verdeutlicht den Zusammenhalt und die Hilfsbereitschaft in der Gemeinde.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass aufgrund demographischer und gesellschaftlich-soziologischer Prozesse ein verändertes Freizeitverhalten auch in Mühlthal festzustellen ist. Die Bedürfnisse der älteren und jüngeren Menschen (z.B. Digitalisierung) verändern sich. Die Anforderungen an Sport- und Freizeiteinrichtungen steigen, indem beispielweise spezielle generationsübergreifende Angebote nachgefragt werden. Diese sind in Mühlthal bisher nicht vorhanden, im Laufe des IKEK-Verfahrens wurde aus der Bürgerschaft angeregt, attraktive Freizeit- und Erlebnisbereiche für alle Generationen zu schaffen.

Abb. 86: Jugend- und Seniorenförderung Nieder-Ramstadt



Fotos: WSW & Partner

Naherholung/Tourismus

Die Landschaft der Gemeinde Mühlthal zeichnet sich durch die reizvolle Lage im Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald sowie die Nähe zum Ballungszentrum des Rhein-Main-Neckar-Raums aus. Somit ist die Region „Vorderer Odenwald“ von Tagestouristen bzw. Ausflüglern geprägt.

Der mittlere Teil des Modautales mit seinen Seitentälern umfasst 31 Standorte ehemaliger Wassermühlen. Diese werden durch einen Wanderweg erschlossen und eröffnen die Möglichkeit, die angesiedelten Mühlenbetriebe sowie deren Einbettung in die Landschaft zu erleben. Diese Tageswanderung wird durch Infotafeln der Mühlthaler Mühlen unterstrichen. Ursprünglich wurde diese Tour auch auf einem Informationsflyer der Gemeinde beworben.

Neben den Wassermühlen stellt Mühlthal ein insgesamt attraktives Wandergebiet dar, das viele Möglichkeiten im Gemeindegebiet sowie überregional offeriert. So verläuft östlich an Mühlthal der Europäische Fernwanderweg E1 entlang.²⁴ Eine Vernetzung der Ortsteile und Nachbargemeinden wird durch das 2018 aufgestellte Radverkehrsnetz des Landkreises Darmstadt-Dieburg mit Maßnahmen verbessert.

Die Mythen und Geschichten um die Burg Frankenstein (Nieder-Beerbach) ziehen viele Besucher an. Im Zuge dessen ist das Halloween-Festival auf der Burg ein bekanntes Ausflugsziel.

Westlich von Nieder-Beerbach und südlich der Burg Frankenstein befinden sich weitere Sehenswürdigkeiten in Mühlthal. Die Magnetsteine, die Teil des Landschaftsschutzgebietes sind, sowie der Ilbes-Berg zählen zu bekannten Ausflugszielen in der Region.

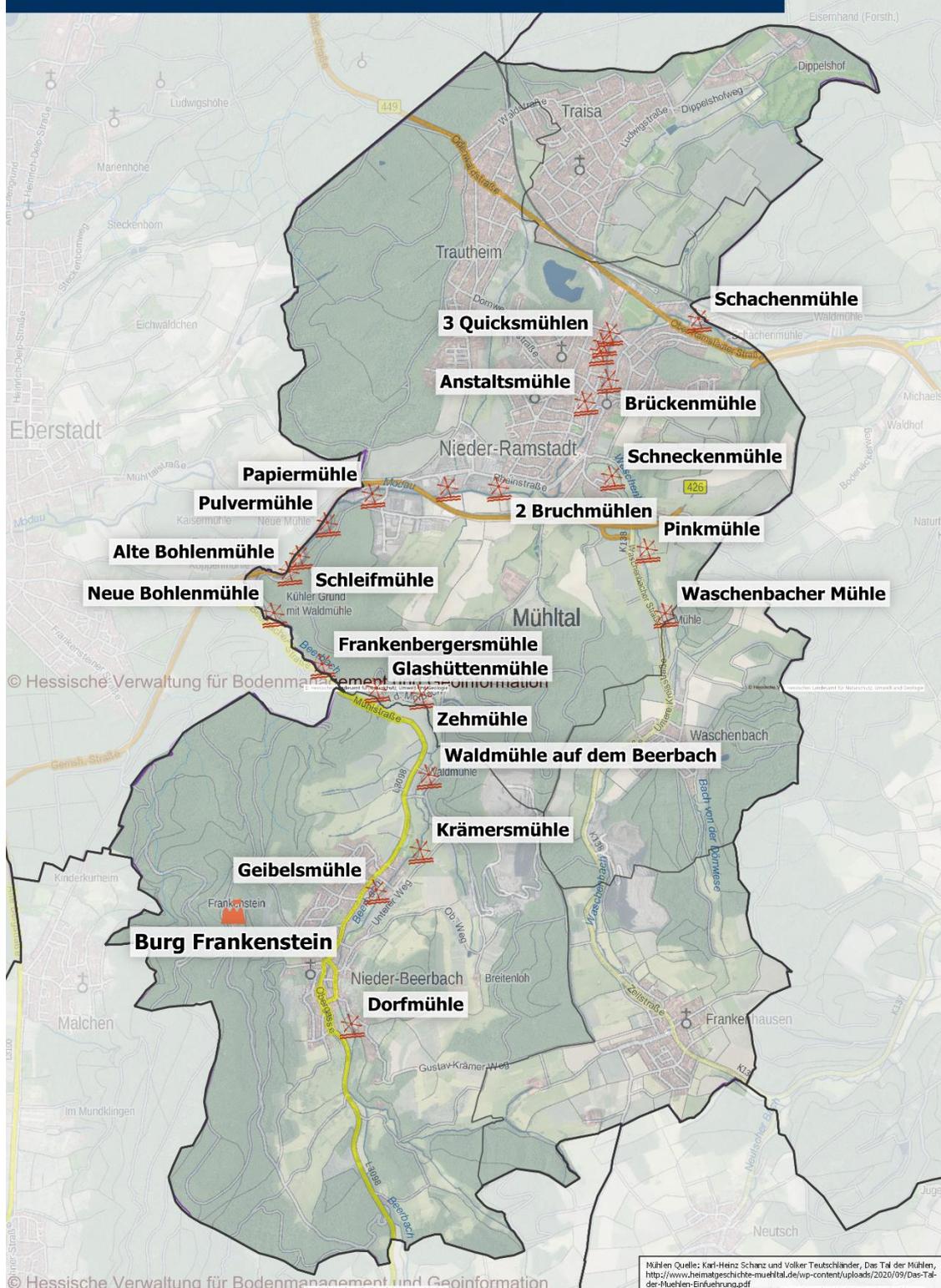
Weitere sportliche Betätigungen sind Inlineskating (insbesondere auch auf gut ausgebauten Radwegen), Nordic-Walking, Jogging oder Reiten.²⁵ Aufgrund dessen liegt der Schwerpunkt der Gemeinde Mühlthal auf dem „sanften Aktivtourismus“. Der Nutzungsdruck durch verschiedene Individualsportarten vor allem im Bereich der wohnortnahen Waldflächen (hier in erster Linie sportlich ambitionierte Mountainbiker) aber auch Belange der Forstwirtschaft, führen stellenweise zu Konflikten.

²⁴ Vgl. Hiking Europe (2019): 9.02 Darmstadt (Oberwaldhaus) - Lautertal-Reichenbach, unter: <https://e1.hiking-europe.eu/e1/etappen/deutschland/odenwald/darmstadt-oberwaldhaus-lautertal-reichenbach> (Stand: 20.04.2020).

²⁵ Ortsspezifische Darstellung: Vgl. Ortsprofile.

Abb. 87: Standorte der historischen Wassermühlen

Übersicht: Historische Mühlen und Burg Frankenstein

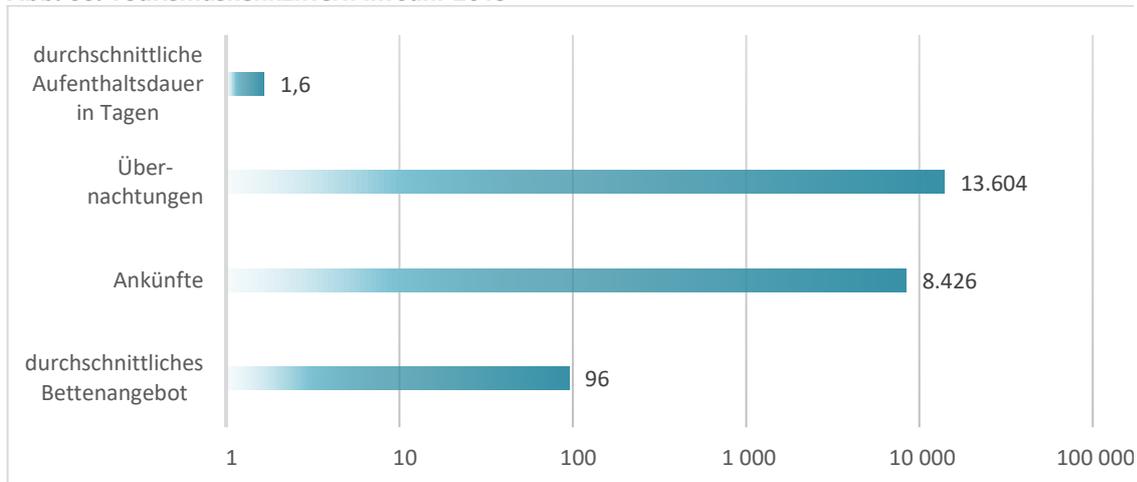


Quelle: <http://www.heimatgeschichte-muehlthal.de/wp-content/uploads/2020/09/Das-Tal-der-Muehlen-Einfuehrung.pdf>, Bearbeitung WSW Partner 2021

Bei einer Betrachtung der durchschnittlichen Bettenauslastung zeigt sich, dass diese in dem Zeitraum von 2012 (36,4 %) bis 2017 (40,3 %) zunächst gestiegen ist. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass im gleichen Zeitraum die Bettenanzahl von 225 auf 96 gesunken ist. Hierbei ist im Wesentlichen auf die Umnutzung des Tagungshotels in Trautheim mit 76 Gästezimmern als Flüchtlingsunterkunft seit dem Jahr 2016 zu verweisen.

In Bezug auf die durchschnittliche Aufenthaltsdauer lässt sich in jüngerer Vergangenheit seit 2012 ein leichter Anstieg von 1,3 Tagen auf 1,6 Tage (2019) feststellen.²⁶ Aus den dargestellten touristischen Kennziffern lässt sich schließen, dass der Tourismus in Mühlthal (noch) kaum eine Rolle spielt, wobei bestimmte Sehenswürdigkeiten (z.B. Burg Frankenstein) durchaus von regionaler Bedeutung sind.

Abb. 88: Tourismuskennziffern im Jahr 2019



Quelle: Hessische Gemeindestatistik 2018

Die Segmente Tourismus, d.h. eine Funktion mit Übernachtungen, und die Naherholung sind für die Gemeinde Mühlthal getrennt zu werten.

Die Beherbergungsstruktur im gesamten Landkreis hat sich in den vergangenen Jahren analog zu den bundesweiten Entwicklungen vollzogen. Investitionsstaus und die Nachfolgeproblematik bei den kleineren Betrieben einerseits sowie das veränderte Nachfrageverhalten andererseits haben zu einem deutlichen Strukturwandel geführt. Der Landkreis Darmstadt-Dieburg umfasst noch rund 95 statistisch erfasste Betriebe (u.a. Hotels, Gasthöfe, Pensionen, Hotel Garni, Ferienhäuser, Erholungs- und Ferienheime) mit einem Angebot von knapp 5.200 Betten, wovon knapp 100 auf die Gemeinde Mühlthal entfallen. In den vergangenen Jahren lag eine leichte Reduktion vor. Die Bettenauslastung wird für den Landkreis mit knapp 40 % angegeben, so dass der Mühlthaler Wert von 40,3 % nahezu auf einem Niveau mit dem Landesdurchschnitt liegt. Die geringste Auslastungsquote nehmen im Kreis die Gasthöfe mit rund 25 % die geringste Auslastungsquote einnehmen.

²⁶ Vgl. Hessisches Statistisches Landesamt (2018): Mühlthal. Wiesbaden.

Von den rund 240.000 Übernachtungen im Landkreis Darmstadt-Dieburg entfallen auf die Gemeinde Mühlthal knapp 14.000. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer von rund 1,6 Tagen in Mühlthal macht die Fokussierung eher auf den Geschäftstourismus deutlich. In Bezug auf die touristischen Angebotsstrukturen sind für den Landkreis Darmstadt-Dieburg – auch mit Blick auf Mühlthal – einige Akzente herauszustellen:

- Welterbe Grube Messel, Burg Frankenstein, Veste Otzberg, Groß-Umstädter Altstadt, Schlösser in Dieburg, Lichtenberg, Alsbach, Jugenheim, Braunshardt,
- vorhandenes System an Rad- und Wanderwegen (vgl. z.B. <http://www.regioausflug.de/odenwald>).

In Bezug auf die Destinationsvermarktung im Landkreis ist anzumerken, dass drei Strukturräume im Fokus stehen, nämlich Frankfurt Rhein/Main, die Bergstraße sowie der Odenwald. Die Gemeinde Mühlthal sieht sich hierbei dem Destinationsbereich Odenwald zugeordnet.

Der Fokus der vorhandenen Initiativen und Verbände liegt hierbei (richtigerweise) weniger im Übernachtungstourismus, sondern in der Zielgruppe des Tagestourismus. Hierbei dürften die „Aktiv-Gäste“ (Radfahrer, Wanderer) eine besondere Rolle spielen (eine aktuelle Potenzialstudie liegt uns nicht vor). In diesem Kontext ist für die Gemeinde Mühlthal insbesondere das UNESCO-Projekt „Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald“ herauszustellen. Die Kommunikation der touristischen Potentiale der Gemeinde Mühlthal erfolgt über die Odenwald Tourismus GmbH als zentrale Marketing-Organisation. Eine gewisse Außenwirkung entfaltet ebenfalls die Ortsgruppe Nieder-Ramstadt des Odenwaldclub e.V., der Wanderungen in Mühlthal selbst, aber auch in der Odenwald-Region insgesamt veranstaltet.

In Bezug auf die naturorientierten Freizeitaktivitäten ist in Mühlthal insbesondere auf den Alemanenweg hinzuweisen, der auch zur Burg Frankenstein, „dem touristischen Highlight in Mühlthal“ (= Selbstbewertung der Gemeinde), führt.²⁷ Die Burg ist nicht nur ein Ausflugsziel, sondern bietet auch Raum für Events und Festivitäten (u.a. beliebt als Hochzeits-Location).

Mühlthal, geografisch im Vorderen Odenwald gelegen, bildet aufgrund der naturräumlichen Rahmenbedingungen selbstverständlich Potenziale im Aktiv-Bereich, wobei hier in erster Linie die Themen Wandern und Radfahren (MTB, Rennrad, E-Bike) anzusprechen sind. Angebote für diese Zielgruppen sind im öffentlichen Raum bislang jedoch noch kaum wahrnehmbar (z.B. durch E-Bike-Lade- und Verleihstationen, öffentlich zugängliche Rad-Reparatur-Kits etc). Eine Herausforderung liegt in diesem Segment sicherlich darin, die Zielgruppen, egal ob Wanderer oder Radfahrer, auch in die Ortszentren zu bringen, um damit auch Wertschöpfung für Einzelhandel und Gastronomie zu realisieren. Insbesondere die Gastronomie ist für Tagesausflügler und „Aktiv-Gäste“ von hoher Relevanz, da für viele Gäste das „Einkehren“ einen wesentlichen Teil zur Abrundung des Erlebnisausflugs gehört. Aus diesem Grund sind eine ganzheitliche Vermarktung, inkl. der gastronomischen Nutzungen, sowie auch private Initiativen, wie kostenlose Ladestationen vor den Gastronomiebetrieben, für eine optimierte Wertschöpfung erforderlich.

²⁷ Berühmtheit verdankt die Burg Frankenstein der Tatsache, dass sie seit einigen Jahren als Namensgeber für Mary Shelleys bekanntes Buch „Frankenstein oder der moderne Prometheus“ dargestellt wird, das auch mehrfach verfilmt wurde. Bis heute findet alljährlich Deutschlands größtes Halloween-Festival auf der Burg Frankenstein statt.

Kultur und Veranstaltungen

Die Gemeinde Mühlthal bietet ihren Bewohnern sowie Besuchern ein vielfältiges und umfangreiches Angebot an Kultur und Veranstaltungen. Das Angebot an unterschiedlichen Kulturveranstaltungen und -ausstellungen ist in Mühlthal – trotz der Nähe zum Oberzentrum Darmstadt – vielfältig.

Auf der Burg Frankenstein finden neben dem traditionellen Halloween-Event, welches 2018 sein 40-jähriges Jubiläum feierte, zahlreiche Kulturevents statt. Das seit 2018 jährlich stattfindende und über mehrere Wochenenden im Sommer andauernde „Frankenstein Kulturfestival“ mit Musik-, Theater- und weiteren Unterhaltungsereignissen wie Mittelalterfesten oder auch Open Air-Musicals unterstreicht die kulturelle Vielfalt der Gemeinde in der Rhein-Main-Neckar-Region.

Zu nennen sind auch weitere Theaterveranstaltungen wie die Wacker-Theater-Tage, das Ohlebach-Theater oder auch die Komödie am Frankenstein.

Das Steinbruchtheater in Nieder-Ramstadt wird als alteingesessene Diskothek / Musikkneipe mit Biergarten hochgeschätzt. Zur Sicherstellung des weiteren Betriebs sind allerdings erhebliche Investitionen in die Bausubstanz und technische Infrastruktur erforderlich. Die pandemiebedingte Schließung hat die Institution wegen der Einnahmefälle in extreme wirtschaftliche Schwierigkeiten gebracht.

Viele Bürger der Gemeinde freuen sich unter anderem auch auf die Kerwe-Wochenenden, welche durch Kerwevereine in den Ortsteilen (mit Ausnahme von Trautheim) organisiert werden und Umzüge sowie Livemusik bieten.

Abb. 89: Frankenstein Kulturfestival



Quelle: <https://frankenstein-kulturfestival.de/>

Abb. 90: Kerweumzug in Traisa



Quelle: <https://www.ramscht.com/>

Zur Förderung der im Bereich der bildenden Kunst und des Kunsthandwerks tätigen Künstler und Hobbykünstler veranstaltet die Gemeinde Mühlthal die Kunstausstellung „Mühlthaler Künstler und Hobbykünstler“. Diese gibt den Künstlern aus der Gemeinde eine Plattform, ihre Kunstwerke aus den verschiedensten Bereichen der Kunst und des Kunsthandwerks zu präsentieren. Zudem wird traditionell der „Kunst- und Kunsthandwerkspreis der Gemeinde Mühlthal“ für herausragende Leistungen auf dem Gebiet der bildenden Kunst verliehen.

In der „Galerie Lattemann“ im Papiermüllerweg in Trautheim finden regelmäßige Ausstellungen statt. In Traisa stellt der Künstler Volkmar Hoppe im „Kunstraum Traube“ in der Nieder-Ramstädter Straße aus. Im ehem. Kuhstall des „Darmstädter Hofes“ in Nieder-Beerbach finden ab und zu ebenfalls Ausstellungen statt. Die sog. „Gedankenwächter“, mannshohe Stelen auf einem der beiden Verkehrskreisel auf der Rheinstraße in Nieder-Ramstadt, stammen von der ehem. Nieder-Beerbacher Künstlerin Heidi Franz.

Zahlreiche Angebote an Musikschulen und -vereinen bieten den Bewohnern Mühlthals Möglichkeiten der musikalischen Unterrichtung.

Die Kirchengemeinden tragen zusätzlich mit jahreszeitlich wechselnden Veranstaltungen und Angeboten zur Vielfalt des kulturellen Lebens bei.

Nachdem im Jahr 2014 die gemeindlichen Büchereien in den Ortsteilen Traisa und Nieder-Beerbach aufgelöst wurden, wurden in den Ortsteilen Nieder-Ramstadt, Traisa, Trautheim, Nieder-Beerbach und Frankenhausen sogenannte Gib- und Nimm-Büchereien eingerichtet, welche im öffentlichen Raum stehen, dauerhaft zugänglich sind und von ehrenamtlichen Patinnen und Paten betreut werden. Ohne vorherige Registrierung können dort Bücher kostenlos ausgeliehen bzw. im Tausch mit eigenen Büchern sogar behalten werden.

Abb. 91: „Gib und Nimm-Bücherei“ in Traisa



Foto: WSW & Partner

ECKPUNKTE

Freizeit, Naherholung, Tourismus und Kultur

- Die Gemeinde Mühlthal bietet aufgrund ihrer landschaftlich attraktiven Lage im Vorderen Odenwald ansprechende Rahmenbedingungen für die Naherholung sowohl für die Bevölkerung als auch für Besucher aus den nahen Ballungsgebieten. Hierbei sind im Speziellen die „Aktiv-Möglichkeiten“, z.B. für Wanderer und Radfahrer hervorzuheben.
- Der Tourismus spielt aktuell wirtschaftlich eine geringe Rolle. Die Übernachtungszahlen lassen überwiegend Rückschlüsse auf Tagestouristen ziehen, welche entsprechend die wesentliche Zielgruppe im Destinationsmarketing darstellen.
- Sämtliche Ortsteile verfügen über ein hohes Angebot an Freizeitmöglichkeiten, sowohl an vereinsgebundenen Sportarten als auch an naturbezogenen Aktivitäten.
- Positiv hervorzuheben sind Kooperationen, wodurch ortsteilübergreifende Angebote ermöglicht werden.
- Das kulturelle Angebot ist trotz der Nähe zum Oberzentrum Darmstadt vielfältig.

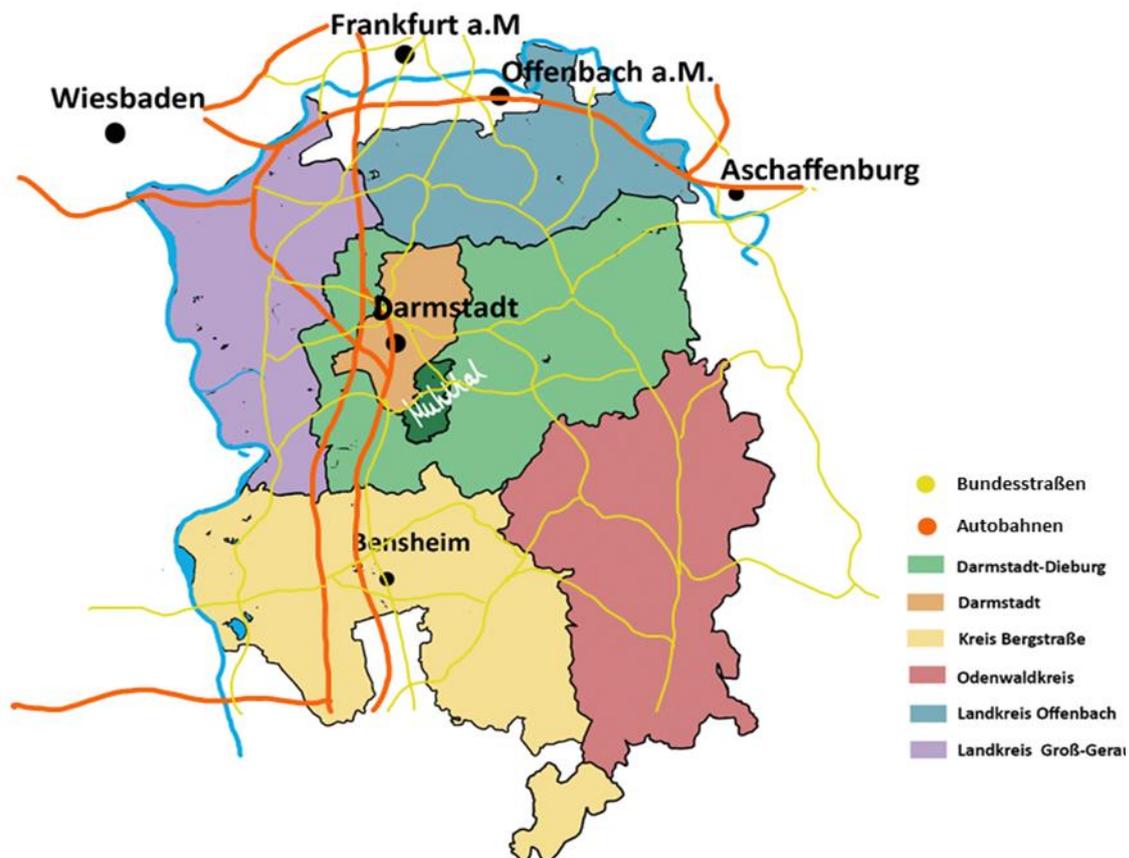
4.9 Mobilität und Erreichbarkeit

Individualverkehr

Über die Bundesstraßen B 449 und B 426 ist das Oberzentrum Darmstadt in Fahrzeiten zwischen ca. 10 Min (Trautheim / Traisa) und ca. 20 Min. (Nieder-Beerbach) angebunden.

Die überregionalen Autobahnverbindungen A 5 und A 67 werden von Mühlthal aus über die B 426 erreicht.

Abb. 92: Lage der Gemeinde Mühlthal im Raum (ohne Maßstab)



Quelle: Darstellung WSW & Partner 2020

Die Reisezeit zu den Ballungszentren Frankfurt und Mannheim/Heidelberg/Ludwigshafen beträgt ca. 40 min.

Im Jahr 2007 wurde der Lohbergtunnel im Verlauf der B 426 als Umgehung für Nieder-Ramstadt für den Verkehr freigegeben. Die extreme Verkehrsbelastung in der Ortsdurchfahrt (Rheinstraße, Kirchstraße, Ober-Ramstädter Straße) konnte dadurch deutlich verringert werden, wenngleich das Verkehrsaufkommen auch heute noch in Verbindung mit dem teilweise sehr engen Straßenraum eine erhebliche Restriktion für die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich der Ortslage darstellt.

Der starke Siedlungsdruck insbesondere in den Ortsteilen Nieder-Ramstadt und Traisa, der sich vielfach in starker Nachverdichtung der Ortskerne niederschlägt, führt zu erheblichen Problemen sowohl hinsichtlich des ruhenden als auch des fahrenden Individualverkehrs. Dies liegt insbesondere in den traditionell engeren Straßenräumen in den Ortskernen begründet. Neben Platzproblemen hinsichtlich der Unterbringung der Anwohner-PKWs führt die Situation vor allem auch zu

Sicherheitsdefiziten für Fußgänger und Radfahrer, da sich diese Verkehrsteilnehmer den engen Verkehrsraum mit dem motorisierten Individualverkehr teilen (müssen).

ÖPNV

Mühlthal verfügt zwischen den Ortsteilen Nieder-Ramstadt und Traisa über einen Bahnhof der Odenwaldbahn. Die Odenwaldbahn verbindet Mühlthal sowohl mit den Ballungsräumen Darmstadt und Frankfurt bis nach Wiesbaden als auch mit den weiteren Zentren des Odenwaldes bis nach Aschaffenburg. Mit der Regionalbahn ist Frankfurt im 2-Stunden-Takt in ca. 30 min. zu erreichen, Darmstadt (HBF) in einem 1-Stunden-Takt in ca. 15 min. Eine engere Taktung, z.B. im Halbstundentakt nach Darmstadt wäre zur Erhöhung der Attraktivität des ÖPNV-Angebots wünschenswert.

Der Bahnhof Mühlthal ist aus Nieder-Ramstadt, Traisa und Trautheim sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Darüber hinaus verkehrt die Buslinie 678, N im 15-Min.Takt aus Nieder-Ramstadt, Traisa und Trautheim zum Bahnhof. Aus den Ortsteilen Nieder-Beerbach, Frankenhäuser sowie Waschenbach wird der Bahnhof eher umständlich über Eberstadt mit den vorhandenen Buslinien (NE, O) erreicht.

Am Bahnhof sind ca. 25 P&R-Stellplätze vorhanden. Deren Anzahl und Qualität reicht jedoch nicht aus, um ein geordnetes Parken zu ermöglichen.

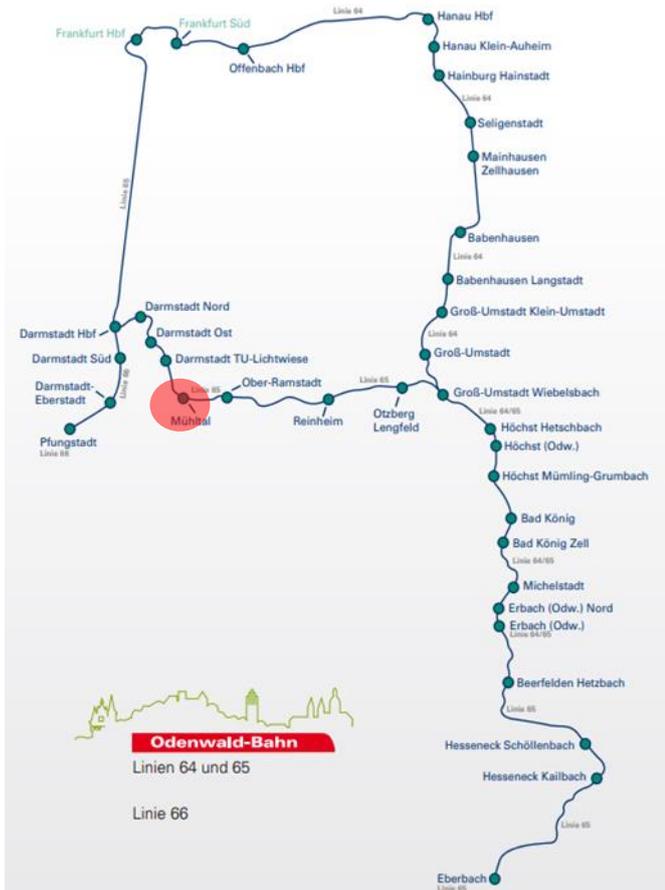
In diesem Zusammenhang steht auch ein geplantes Baugebiet „Am Bahnhof“ in der Kritik.

Von Nieder-Beerbach besteht eine direkte Busverbindung (BE1) im Halbstundentakt nach Darmstadt über Eberstadt (ca. 20 Min.)

Diese Verbindung wird neben Berufspendlern auch von Naherholungssuchenden aus Darmstadt genutzt, da die Haltestellen an attraktiven Ausgangspunkten für Wanderungen liegen.

In Bezug auf den Schülertransport wurde im Rahmen des Jugendforums auf die

Abb. 93: Streckenverlauf Odenwaldbahn



Quelle: Odenwaldbahn (2012): Unterwegs mit der Odenwaldbahn. Freizeit- und Erlebnistrips.

Abb. 94: Flyer für die Busverbindung K 50 (BE1)



Quelle: Flyer DADINA (Darmstadt-Dieburger Nahversorgungorganisation)

stark ausgelasteten Busse sowie die eingeschränkten Transportmöglichkeiten bei einem späteren Schulbeginn hingewiesen. Ebenso wurden die Anbindungen nach Darmstadt, aber auch zwischen den Ortsteilen in Mühlthal, in den Abendstunden als verbesserungsbedürftig angemerkt.

Die Anbindung der Ortsteile Waschenbach und Frankenhausen besonders nach Ober-Ramstadt (Standort weiterführender Schulen) ist im Hinblick auf den ÖPNV als nicht optimal zu bewerten und wurde auch im Rahmen des Jugendforums von den Jugendlichen thematisiert.

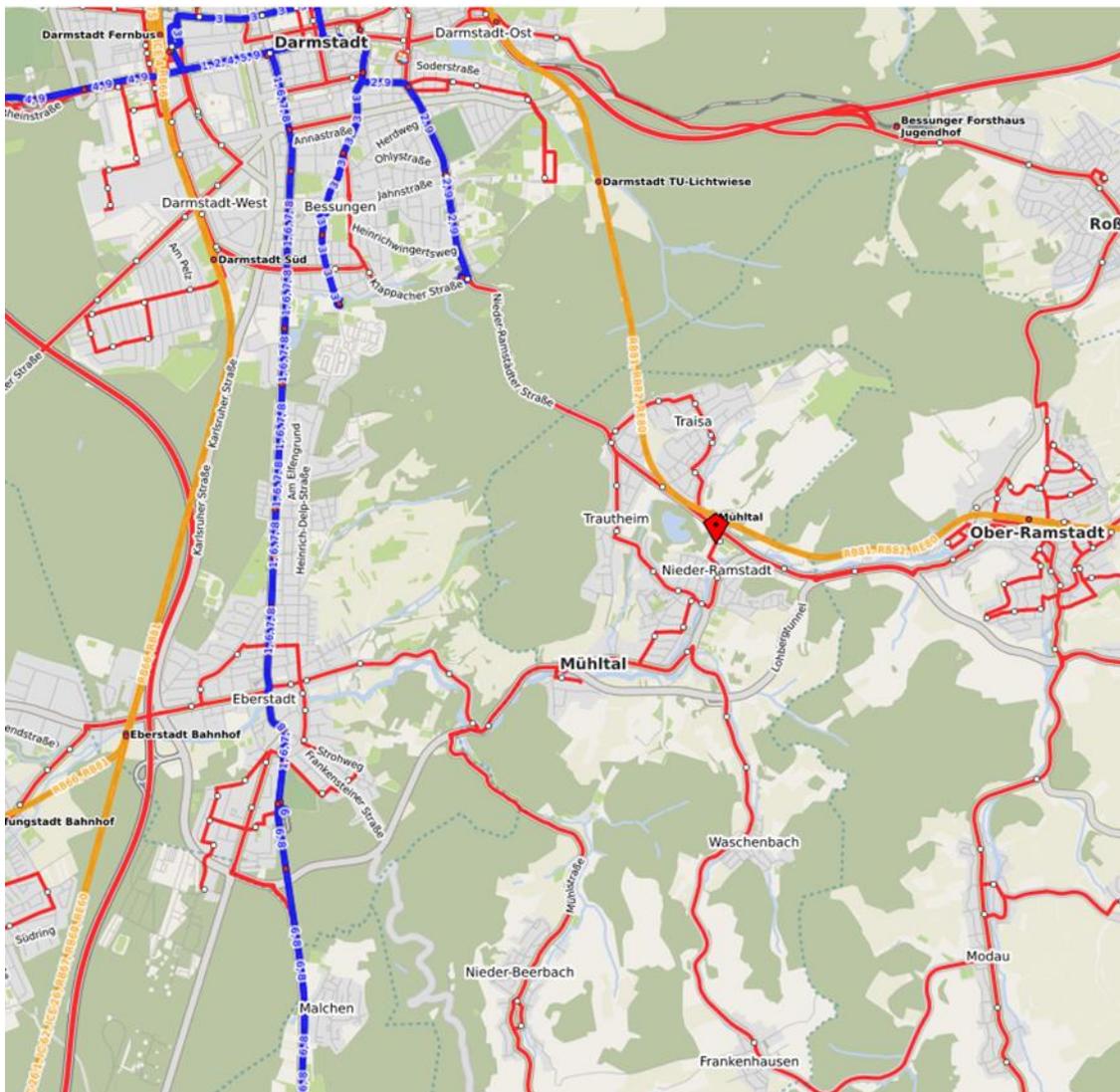
Innerörtlicher Personennahverkehr, Bürgerbus: „midkom“

In Mühlthal verkehrt seit 2007 ein ausschließlich von Ehrenamtlichen gefahrener „midkom“-Bus. Die Abkürzung „midkom“ steht für **M**obilität **i**n **d**er **K**ommune und ergänzt den ÖPNV im Gemeindegebiet. Zu bestimmten Wochentagen können Mühlthaler Bürger nach Vorausbuchung innerhalb des Gemeindegebiets befördert werden.

Das Projekt wurde durch das Land Hessen gefördert und aus Mitteln der Europäischen Union (Europäischer Sozialfonds - ESF) kofinanziert.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde angeregt, das Beförderungsangebot mit dem „midkom“-Bus auf sämtliche Wochentage auszuweiten.

Abb. 95: ÖPNV-Karte



Quelle: OpenStreetMap

Radverkehr

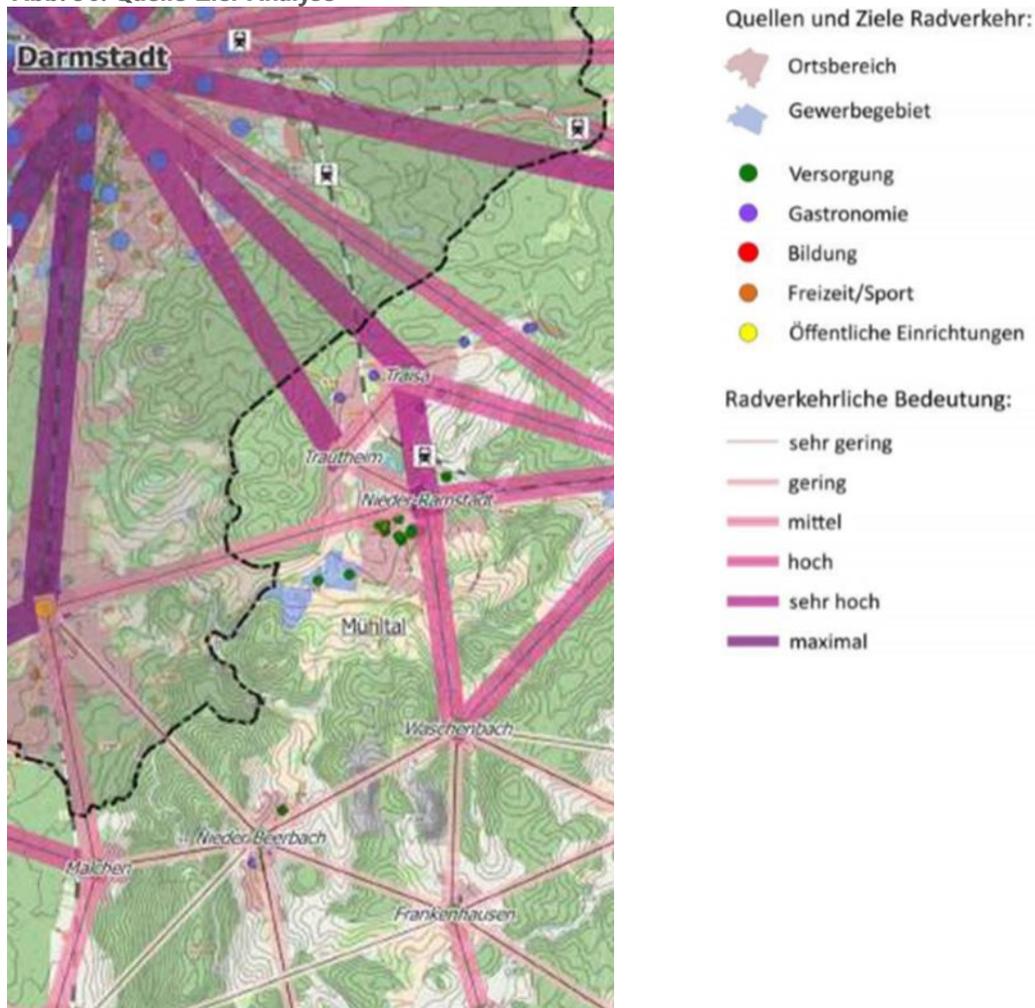
Der Landkreis Darmstadt-Dieburg hat das Planungsbüro „Radverkehr-Konzept (RV-K)“ beauftragt, ein Radverkehrskonzept aufzustellen, um den Alltagsradverkehr zu fördern. Dabei liegt ein besonderer Schwerpunkt auf dem Handlungsfeld „Mobilität und Arbeit in der Region“. Das Konzept wurde im Mai 2018 vorgestellt.²⁸

Im Hinblick auf die Nähe zum Oberzentrum Darmstadt sowie zur Metropolregion Rhein-Main bestehen Notwendigkeiten zum Ausbau der Fahrradinfrastruktur. Die zunehmende Verbreitung von E-Bikes und Pedelecs sowie E-Scootern unterstreicht das Potential, den motorisierten Individualverkehr auf umweltfreundlichere Alternativen zu verlagern.

Aufgrund des Firmensitzes des Premium-E-Bike Herstellers Riese & Müller in Nieder-Ramstadt gewinnt das Thema (Elektro)Fahrradmobilität zusätzlich besondere Relevanz für Mühlthal.

Die radverkehrliche Bedeutung wird von den Ortsteilen Trautheim, Traisa und Nieder-Ramstadt als besonders hoch eingestuft. Die südlich gelegenen dörflichen Ortsteile sind mit Ausnahme von Waschenbach nicht an das vorhandene Radwegenetz angeschlossen. Zwischen Frankenhausen und Waschenbach muss gar die mit LKW-Verkehr stark belastete Kreisstraße 137 genutzt werden.

Abb. 96: Quelle-Ziel-Analyse



Quelle: Landkreis Darmstadt-Dieburg (2018): Radverkehrskonzept Landkreis Darmstadt-Dieburg. Abschlussbericht. Frankfurt a.M.

²⁸ <https://www.ladadi.de/wirtschaft-infrastruktur-freizeit/radverkehrskonzept.html>

Im Maßnahmenprogramm des Radverkehrskonzeptes (s.o.) wurden Prioritäten gesetzt, die maßgeblich zu einer Verbesserung der Radinfrastruktur beitragen sollen. Ein 4,4 km langer Abschnitt der Bundesstraße 449 zwischen Darmstadt und Mühlthal weist keine straßenbegleitenden Geh- und Radwege auf und es fehlen Alternativverbindungen. Ein Neubau wird als Maßnahme festgeschrieben, wodurch eine direkte Radverbindung nach Darmstadt geschaffen wird (Maßnahmenr. B185/121). Des Weiteren fehlt auf der L3098 von Nieder-Beerbach zur B426 auf einer Länge von 2,5 km ein straßenbegleitender Geh- und Radweg, welcher ebenfalls neu erbaut wird (Maßnahmenr. L115). Die Vernetzung der Ortsteile ist für die optimale Erreichbarkeit vor allem hinsichtlich der Daseinsvorsorge elementar.

Zwischen Frankenhausen und Waschenbach existiert ebenfalls kein straßenbegleitender Geh- und Radweg, auch sind keine geeigneten Alternativverbindungen (z.B. über einen Wirtschaftsweg) vorhanden. Dadurch ergibt sich auf der K 138 ein 1,9 km langer Abschnitt, der eines neuen Radweges bedarf (Maßnahmenr. K138). Zwischen Ober-Ramstadt und Nieder-Ramstadt besteht ein Radweg, der jedoch auf einer Länge von 1,2 km eine teilweise schadhafte wassergebundene Decke aufweist. Ein Ausbau (Asphalt) der Oberfläche des betrachteten Abschnitts wird als Maßnahme festgelegt (Maßnahmenr. G187). Außerdem besteht ein straßenbegleitender Radweg entlang der B 449 und der b B 426 ab der „Wacker-Fabrik“ in Richtung Ober-Ramstadt. Besonders die innerörtlichen Durchgangsstraßen in Mühlthal sind teilweise geeignet, um Schutzstreifen für Fahrradfahrer zu markieren, damit eine Aufmerksamkeitssteigerung für Radfahrer entsteht. Im Zuge dessen sind Überführungen zwischen dem Radweg und der Fahrbahn stellenweise zu verbessern sowie Querungshilfen an geeigneten Stellen zu schaffen.

Der Fahrradverkehr gewinnt durch die Elektromobilität stetig an Bedeutung und bietet durch eine gute Vernetzung Standortvorteile. Folglich ist die Anbindung an den Bahnhof nicht nur für den PKW-Verkehr relevant, sondern ebenfalls für Radfahrer. Geeignete Abstellmöglichkeiten müssen daher gegeben sein („Bike & Ride“). An der Regionalhaltestelle in Mühlthal gibt es 10 Stellplätze für Fahrräder, die meist vollständig ausgelastet sind. Ein Ausbau der Anlage ist in den Fokus zu stellen.

ECKPUNKTE

Mobilität / Erreichbarkeit

- Die hohe Verkehrsbelastung (inklusive ruhendem Verkehr) hat negative Auswirkungen auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität, vor allem in den nördlichen Ortsteilen.
- Die ÖPNV-Anbindung wird von den Bürgern in den südlichen Teilen als eher mangelhaft empfunden. Besonders kritisiert wird die Frequenz sowie die umständliche Verbindung zu anderen Kommunen, wie z.B. Ober-Ramstadt (auch im Hinblick auf die weiterführenden Schulen).
- Zur Förderung des Radverkehrs ist die Ausweisung und Neugestaltung von attraktiven / sicheren Radwegverbindungen sowohl zwischen als auch innerhalb der Ortsteile notwendig.

4.10 Technische Infrastruktur

Mobilfunkabdeckung / 5G-Ausbau

Das Thema der Mobilfunkabdeckung und der von der Politik angestrebte Ausbau einer leistungsfähigen Internetversorgung (5G-Netz) sorgt für rege Diskussionen in der Gemeinde. Kritisiert wird unter anderem die zum Teil schlechte Mobilfunkversorgung, vor allem in den südlichen Ortsteilen. Das Vorhandensein „weißer Flecken“ resultiert aus der Geländemorphologie. Besonders der Ortsteil Waschenbach ist aufgrund seiner Lage in einer Senke dadurch stark betroffen.

In Folge der Erweiterung des LTE- und 5G-Netzes im Landkreis Darmstadt-Dieburg, einschließlich der Gemeinde Mühlthal, kam es im Jahr 2019 zur Gründung der „Bürgerinitiative für ein strahlungsarmes Mühlthal“. Diese drückt die Bedenken mancher Bürger/innen Mühlthals gegenüber der neuen, nicht leitungsgebundenen Mobilfunktechnologie aus. Die Kritik am schnellen Vorantreiben des mobilen 5G-Ausbaus wird hauptsächlich aufgrund der, nach Ansicht der Bürgerinitiative, unzureichenden Prüfung der Risiken ausgeübt.

Wasserversorgung / Kapazitäten / Abwasserentsorgung

Die Sicherstellung der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung erfolgt in allen Ortsteilen durch das Wasserwerk der Gemeinde Mühlthal²⁹. Die südlichen Ortsteile Frankenhausen, Nieder-Beerbach und Waschenbach werden ausschließlich mit Trinkwasser aus eigenen Gewinnungsanlagen versorgt. Neben der Versorgung durch die eigenen Trinkwassergewinnungsanlagen werden Nieder-Ramstadt und Trautheim auch mit von dem Wasserversorgungsunternehmen Hessenwasser zugekauftem Wasser versorgt. Der Ortsteil Traisa wird als einziger Ortsteil ausschließlich von Hessenwasser versorgt.

In den vergangenen Sommern kam aufgrund der anhaltenden und vermehrt auftretenden Trockenwetterlagen das Problem der ausreichenden Sicherstellung der Wasserversorgung auf. Der Ausbau des Wasserversorgungsnetzes durch die Gemeinde Mühlthal besitzt in der Zukunft daher eine hohe Priorität.

Neben Einzelmaßnahmen, wie der Verlegung neuer Trinkwasserleitungen sowie der Ausführung von Probebohrungen zu neuen Tiefbrunnen, wurde auch ein übergeordnetes Wasserkonzept mit dem Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz abgestimmt.

In Mühlthal befindet sich die Kläranlage für ca. 55.000 Einwohnergleichwerte und der Verbandsammler sowie der Sitz des Abwasserverbands Modau. Die Gemeindewerke Mühlthal betreiben das flächendeckende Kanalnetz samt den dazugehörigen Anlagen.

Energieversorgung

Größere Hochspannungsfreileitungen mit Kapazitäten von 110- 380 kV sind im Gemeindegebiet Mühlthal nicht vorhanden. Die Hauptstromversorgung wird hauptsächlich über erdverlegte Leitungen sichergestellt.

Regenerative Energien

Im Gemeindegebiet befinden sich keine Windenergieanlagen (WEA). Der Regionale Raumordnungsplan weist für Mühlthal keine Vorranggebiete für WEA aus. Auf eine ursprünglich geplante Ausweisung eines Vorranggebietes für 3 WEA südlich der Burg Frankenstein im Ortsteil Nieder-Beerbach wurde aufgrund des Aufwandes für umfangreiche Untersuchungen zum Arten- und

²⁹ Organisiert im Sachgebiet „Infrastruktur“ im Fachbereich „Bauen und technische Dienste“

Denkmalschutz und der Prüfung, ob Beeinträchtigungen der Flugsicherungsanlage Pfungstadt ausgeschlossen werden können, verzichtet.

Im Privatbereich werden zahlreiche Dachflächen in geeigneter Exposition zur Gewinnung solarer Stromenergie genutzt.

Die Wasserkraft, die in früherer Zeit die zahlreichen und namengebenden Mühlen im Gemeindegebiet mit Energie versorgte, spielt heute keine erwähnenswerte Rolle mehr.

ECKPUNKTE

Technische Infrastruktur

- In Bezug auf die technische Infrastruktur ist vorwiegend auf den geplanten Breitbandausbau hinzuweisen, der eine zeitgemäße Internetversorgung in der Gemeinde gewährleisten würde, aber in der Bevölkerung bei nicht leitungsgebundenen Strukturen (Glasfaser) nicht unumstritten ist.

4.11 Wirtschaft und Arbeitsplätze

Die gewerblichen Strukturen, inklusive des Dienstleistungsbereiches in der Gemeinde Mühlthal, sind im Wesentlichen auch durch die Lagefaktoren bzw. strukturellen Rahmenbedingungen gekennzeichnet. Dies heißt zum einen, dass sich wesentliche Unternehmen entlang der Bundesstraße B449 bzw. B426 fokussieren, zum anderen, dass wir es zum Teil mit kleineren Ortsteilen zu tun haben, die nicht an den größeren regionalen Verbindungsstraßen liegen. Daneben spielen auch die naturräumlichen Bedingungen eine Rolle, die sich u.a. durch zwei größere Steinbrüche auszeichnen.

Bemerkenswert diesbezüglich sind Aussagen des Unternehmens REA Elektronik mit Standort im kleinen Ortsteil Waschenbach. Die Nähe zur Wissenschaftsstadt Darmstadt einerseits, in Verbindung mit den naturräumlichen Potenzialen andererseits, bilden aus Sicht der Unternehmensführung gute Standortvoraussetzungen in Mühlthal.

Die strukturellen Rahmenbedingungen, die letztlich auch die Wohnqualität der Gemeinde Mühlthal prägen, lassen sich wie folgt zusammenfassend darstellen:

- Die größten zusammenhängenden Gewerbeflächen befinden sich in Nieder-Ramstadt, beiderseits entlang der B 426. Im Bereich von Nieder-Ramstadt, Trautheim und Traisa entlang der B449 ist demgegenüber eher von gemischten Gewerbelagen zu sprechen.
- Unter Zugrundelegung der naturräumlichen, geologischen Gegebenheiten ist auf die beiden größeren Steinbrüche in Nieder-Beerbach und Waschenbach hinzuweisen. Beide Standorte weisen zwar eine geologische „Verbundenheit“ auf, sind jedoch in puncto Erreichbarkeit und Zugänglichkeit als zwei separate Standorte einzustufen.
- Auffallend und strukturprägend im Ortsteil Waschenbach ist das Technologie-Unternehmen REA Elektronik, das nach der Ansiedlung im Jahr 1995 bereits mehrere Erweiterungsbauten realisiert hat. Das Unternehmen ist mit rund 220 Mitarbeitern ein strukturprägender Betrieb für Mühlthal.
- In gleichem Maße, mit einer vergleichbaren Beschäftigtenzahl und Perspektive, hat DATRON den Ortsteil Traisa geprägt. Die Fa. DATRON wird die Betriebsstätte mittelfristig ins benachbarte Ober-Ramstadt verlegen, wodurch sich künftig die Möglichkeit der Neustrukturierung der Standortlage im Norden Traisas ergeben könnte.

- Im Ortsteil Nieder-Beerbach liegt im Bereich des Süßlingswiesenweg ein kleines Gewerbegebiet vor, während im Ortsteil Frankenhausen kein Gewerbegebiet gegeben ist. Die gewerblichen Strukturen sind überwiegend geprägt durch kleinere Dienstleistungsbetriebe, z.B. Buchhaltung, therapeutische Praxen sowie Garten- und Landschaftsbau. In beiden Ortsteilen ist darüber hinaus auf landwirtschaftliche Betriebe hinzuweisen.
- Die Diakonie in Nieder-Ramstadt stellt sowohl in ihrer Funktion als Immobilieneigentümerin als auch als soziales Infrastruktur-/Bildungselement einen wichtigen Baustein der Strukturen in Mühlthal dar.
- Der Steckbrief des Landratsamtes weist für die Gemeinde Mühlthal insgesamt rund 560 Unternehmen mit rund 4.320 Beschäftigten aus.

Strukturprägend für die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde wird die weitere Entwicklung des Gewerbeparks Ruckelshausen in Nieder-Ramstadt, hier insbesondere mit dem Premium-Ebike-Hersteller „Riese und Müller“, mit insgesamt 13,5 ha Fläche sein. Entwicklungsträgerin der Flächen ist die Stiftung Nieder-Ramstädter Diakonie.³⁰ Andererseits verliert Mühlthal mit der vorgesehenen Verlagerung der Fa. DATRON möglicherweise ein wichtiges Technologieunternehmen mit zahlreichen Beschäftigten.

Aus gewerbeplanerischer bzw. -politischer Sicht ist in Bezug auf die Aufgabenstellung des IKEK festzuhalten, dass sich wesentliche Strukturentwicklungen in puncto Arbeitsplätze auf die gut erreichbaren Standortlagen an der Bundesstraße fokussieren werden. Dass sich die Nähe zum Wissenschaftsstandort Darmstadt in Verbindung mit den naturräumlichen Potenzialen (und den damit verbundenen Aspekten der Wohnraumqualität) auch in ländlich geprägten Gebieten umsetzen lässt, zeigt die positive Entwicklung in Waschenbach. In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass sich in der Gemeinde Mühlthal durchaus interessante Technologie-Unternehmen mit guten Entwicklungsperspektiven befinden.³¹ Dies ist insbesondere auch unter dem Aspekt des Angebotes an Ausbildungsplätzen zu bewerten, da dadurch eine Abwanderung der Jugendlichen vermindert werden kann.³²

³⁰ Wichtig aus städtebaulicher Sicht ist der im B-Plan formulierte Ausschluss von Vergnügungsstädten und Einzelhandelsflächen.

³¹ Hinzuzuweisen ist z.B. auf die Firma Nothnagel Kommunikationssysteme, die einen Standort im Gewerbepark Ruckelshausen realisiert hat.

³² Im Rahmen des Jugendforums wurde darauf hingewiesen, dass aus Sicht der Teilnehmenden ein Informationsdefizit in Bezug auf die vorhandenen Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten in Mühlthal besteht.

Beschäftigungsstruktur

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Mühlthal belief sich zum 30.06.2020 auf 5.604 Personen. Hinsichtlich der Beschäftigtenstruktur lassen sich im Vergleich zum Land Hessen bzw. zum Landkreis Darmstadt-Dieburg z.T. erhebliche Unterschiede feststellen, woraus sich Rückschlüsse hinsichtlich der Wirtschaftsstrukturen in der Gemeinde ableiten lassen.

Tab. 7: Beschäftigtenentwicklung am Arbeitsort seit 2016

2016	2017	2018	2019	2020
4.412	4.465	4.626	5.065	5.604

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

In der Gemeinde Mühlthal sind ca. 62 % der Beschäftigten im Bereich „öffentliche und private Dienstleistungen“ beschäftigt, so dass hier der eindeutige Schwerpunkt vorliegt. Im Vergleich mit dem Landkreis Darmstadt-Dieburg (ca. 23,5 %) bzw. dem Land Hessen (ca. 25,2 %) ist der Anteil der Beschäftigten im Dienstleistungssektor in der Gemeinde Mühlthal mehr als doppelt so hoch!

Im Gegensatz dazu fallen die Anteile in den übrigen Wirtschaftszweigen im Vergleich deutlich geringer aus. Liegt der Anteil der Beschäftigten im Bereich „Produzierendes Gewerbe“ in Mühlthal mit 20,0 % Prozent noch annähernd auf dem Niveau des Landes Hessen insgesamt (ca. 24,2 %), fällt der Beschäftigtenanteil in Mühlthal im Bereich „Handel/Verkehr/Gastgewerbe“ mit ca. 8,7 % gegenüber dem Landkreis (26,1 %) bzw. dem Land Hessen (24,0 %) deutlich geringer aus.

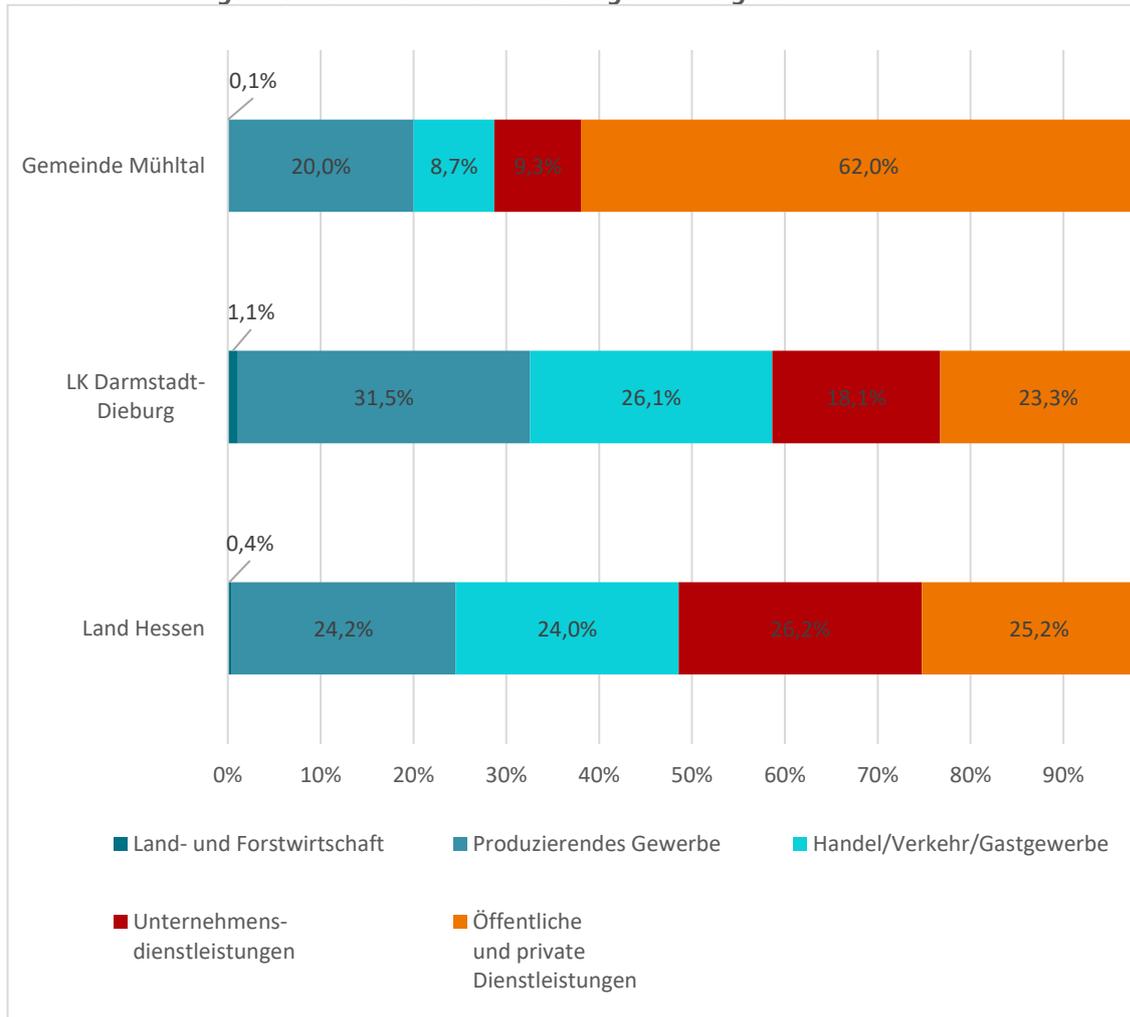
Ein ähnliches Bild zeigt sich im Bereich „Unternehmensdienstleistungen“, in dem sich der Anteil in Mühlthal auf 9,3 % beläuft, während der Anteil im Landkreis bei 18,1 % bzw. in ganz Hessen noch deutlich höher bei 26,1 % liegt.

Eine sehr untergeordnete Bedeutung bei den Beschäftigungsverhältnissen in Mühlthal hat der Sektor „Land-/Forstwirtschaft“ mit einem Wert von 0,4 %.

Hinsichtlich der Pendlerbewegungen stehen in der Gemeinde Mühlthal 4.135 Einpendler 4.393 Auspendlern gegenüber, so dass sich ein negativer Pendlersaldo von -258 Menschen ergibt, was in Relation zur Gemeindegröße einen guten Wert darstellt.

In Anbetracht der räumlichen Nähe zur Nachbarstadt Darmstadt mit entsprechenden oberzentralen gewerblichen Strukturen und in Relation zur Gemeindegröße Mühlthals sind die Werte als positiv zu bewerten und unterstreichen die Bedeutung der Gemeinde als Arbeitsstandort in der Region. Einen nicht unerheblichen Anteil hat dabei das neue 13,5 ha große Gewerbegebiet „Ruckelshausen“ an der B 426 südwestlich der Ortslage Nieder-Ramstadt. So beschäftigt allein die Fa. Riese & Müller (Premium-E-Bike Entwicklung und Fertigung) in Mühlthal ca. 550 Personen.

Abb. 97: Beschäftigtenstruktur nach Wirtschaftszweigen im Vergleich



Quelle: Hessische Gemeindestatistik 2019, Statistisches Landesamt Hessen

Exkurs: Nieder-Ramstädter Diakonie (NRD)

Die Nieder-Ramstädter Diakonie (NRD) ist für die Gemeinde Mühlthal in vielerlei Hinsicht von besonderer Bedeutung. Zum einen stellt die NRD mit über 800 Arbeitsplätzen, was etwa einem Drittel der Beschäftigten der NRD insgesamt entspricht, den größten Arbeitgeber in der Gemeinde dar, so dass die NRD einen wesentlichen Faktor für die lokale Wirtschaft ist.

Für die Gemeinde Mühlthal ist die NRD damit ein wesentlicher Faktor für die Attraktivität als Arbeitsstandort.

Neben Ihrer Bedeutung als Arbeitgeber ist die NRD auch ein wesentlicher Faktor in der Ortsentwicklung bzw. in der Entwicklung von Wohnraum.

„Die Nieder-Ramstädter Diakonie (NRD) hat im Jahr 2005 beschlossen, das zentrale Heim in Mühlthal Schritt für Schritt aufzulösen und die Wohnangebote für Menschen mit Behinderung zu regionalisieren.“³³

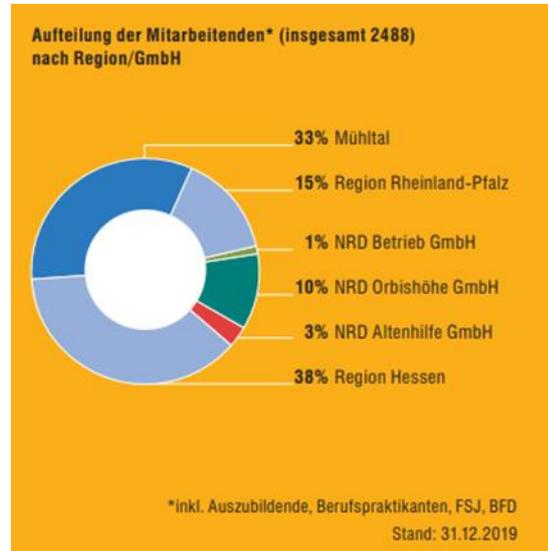
Im Zuge der dargelegten Regionalisierungsstrategie der NRD wurden seit dem Beschluss im Jahr 2005 bis heute ca. 400 stationäre Wohnplätze vom Zentralgelände in der Gemeinde Mühlthal an kleinteilige, regionale Unterkünfte an verschiedenen Standorten in Südhessen verlagert.

Im Zuge der Umgestaltung am NRD-Hauptsitz sind bereits 46 barrierefreie Mietwohnungen mit ergänzenden Gewerbe- und Dienstleistungsangeboten am Fliednerplatz (u.a. Physiotherapie, Apotheke, Reisebüro, Friseur und Gastronomie) entstanden. Eine gemeindliche Kindertagesstätte, an der sich die NRD finanziell beteiligt, ist in Planung.

Unter anderem mit der Entwicklung des Wohngebietes Dornberg, in dem in den nächsten Jahren in den verschiedenen Bauabschnitten noch einmal 275 Wohneinheiten entstehen werden, stellt die NRD neben der Funktion als wichtiger Arbeitgeber auch einen wesentlichen Akteur für die Ortsentwicklung bzw. für den Arbeits- und Wohnstandort Mühlthal dar.³⁴

Aufgrund dieser spezifischen Konstellation wurde die NRD im Rahmen von Expertengesprächen in den IKEK-Prozess einbezogen.

Abb. 98: Räumliche Verteilung der Beschäftigten NRD



Quelle: NRD Jahresbericht 2019

³³ <https://www.nrd.de/de/ueber-uns/standortentwicklung/>

³⁴ NRD Jahresbericht 2019

ECKPUNKTE

Wirtschaft und Arbeitsplätze

- Die Gemeinde Mühlthal stellt einen attraktiven Gewerbe- und Wirtschaftsstandort im Einzugsgebiet des Oberzentrums Darmstadt dar. Insbesondere im Technologiesektor sind prägende Betriebe vorhanden.
- Die NRD besitzt für die Gemeinde Mühlthal eine besondere Bedeutung, indem die NRD nicht nur den größten Arbeitgeber in der Gemeinde darstellt, sondern auch ein wesentlicher Akteur der Ortsentwicklung ist.
- Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit liegt derzeit nur ein geringer Handlungsspielraum für Betriebserweiterungen bzw. Neuansiedlungen vor. Dieser Tatbestand führt in Einzelfällen bereits zu Standortverlagerungen in umliegende Kommunen.
- Die Beschäftigtenentwicklung ist ausgesprochen positiv zu bewerten. Zwar liegt ein negativer Pendlersaldo vor, jedoch ist dieser in Relation zur Gemeindegröße ebenfalls positiv zu bewerten.
- Im Interesse der Verkehrsvermeidung kann dem Ausbau des lokalen Arbeitsplatzangebots und der Ermöglichung von Homeoffice in Mühlthal wichtige Bedeutung zukommen.

4.12 Energie, Klima- und Ressourcenschutz

Im Jahr 2017 hat der Landkreis Darmstadt-Dieburg ein Integriertes Klimaschutzkonzept erstellt, bei dem eine Untersuchung aller kreisangehörigen Kommunen in Bezug auf den Klimaschutz stattfand. Daraus wurden Handlungsfelder und Maßnahmen zur Förderung bestehender Kooperationen im Bereich Klimaschutz sowie zur Etablierung neuer Formen der Zusammenarbeit erarbeitet. Hierzu zählen unter anderem Maßnahmen zum Aufbau eines kommunalen Energiemanagements, zur effizienteren Nutzung von Energie sowie zur Energieeinsparung. Die Zielsetzungen und Maßnahmen des Integrierten Klimaschutzkonzeptes für den Landkreis Darmstadt-Dieburg sind bei den Projekten des Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzepts zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Mühlthal hat das Ziel, als Klima-Kommune bis 2050 klimaneutral zu sein³⁵. Zur Information und Motivation der Bevölkerung über Möglichkeiten der Energieeinsparung bietet der Landkreis Darmstadt-Dieburg in Zusammenarbeit mit der Verbraucherzentrale Hessen eine Energieberatung an mehreren Standorten im Landkreis an. Das Fachpersonal berät die Bürger/innen dabei unter anderem über die Themen Stromsparen, Wärmedämmung, Heiztechnik und erneuerbare Energien.

Es gab auch Bemühungen der Gemeinde Mühlthal, gemeinsam mit der Verbraucherzentrale Hessen eine eigene Energieberatung anzubieten. Mangels Nachfrage wurde dies aber wieder eingestellt. Ein in einem Forschungsprojekt erarbeiteter Lösungsansatz wäre die aufsuchende Beratung. Diese ist jedoch für eine kleine Gemeindeverwaltung personell nicht zu leisten. Insofern verweist die Gemeinde Mühlthal gerne auf die o.a. bestehenden Beratungsangebote. Neben der Verbraucherzentrale Hessen ist dies die EffizienzKlasse in Darmstadt, die ihrerseits neben der reinen Beratung auch eine Betreuung bei der Umsetzung von Maßnahmen anbietet.

ECKPUNKTE

Energie/Klimaschutz/Ressourcenschutz

- Projekte und Maßnahmen der Gemeinde Mühlthal orientieren sich an den Zielsetzungen des Integrierten Klimaschutzkonzeptes des Landkreises Darmstadt-Dieburg.
- Der Landkreis Darmstadt-Dieburg bietet Energieberatungsangebote für die Bürger Mühlthals an.

³⁵ Quelle: Darmstädter Echo v. 20.03.2020

4.13 Planungen, Programme und Kooperationen

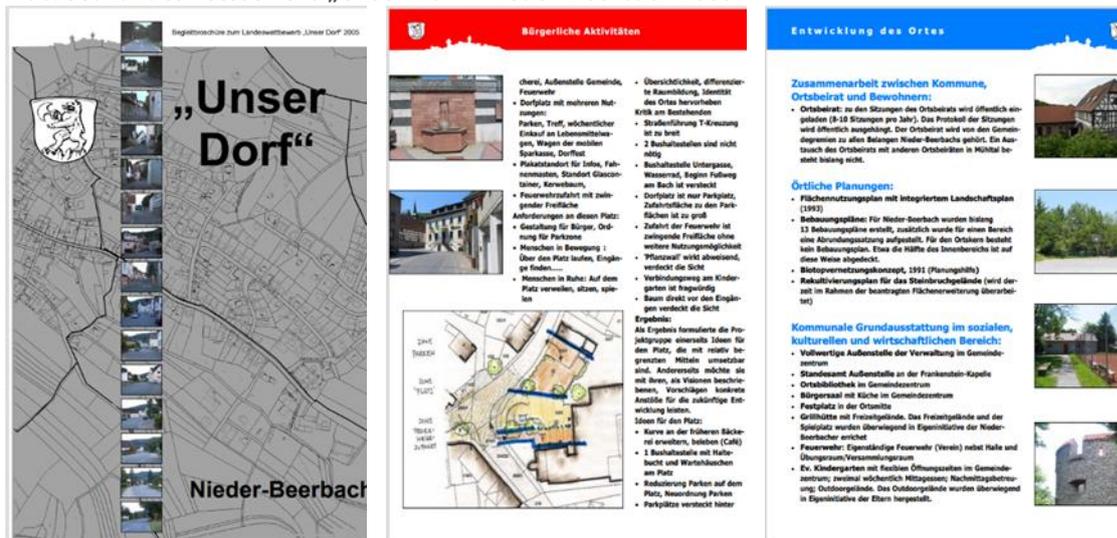
Sonstige relevante Planungen, Kooperationen

In Bezug auf die Erstellung von Entwicklungskonzepten in den einzelnen Ortsteilen Mühlthals sowie der Gesamtgemeinde wurden im Laufe der letzten Jahre mehrere Projekte durchgeführt.

„Unser Dorf“ (2005)

In Nieder-Beerbach ist im Rahmen des Landeswettbewerbs „Unser Dorf“ 2005³⁶ unter breiter Bürgerbeteiligung und Mitwirkung eine umfangreiche Begleitbroschüre entstanden. Diese thematisiert nicht nur verschiedene Handlungsfelder der Dorfgestaltung, sondern formuliert auch ein gemeinsam getragenes Leitbild und benennt konkrete Handlungsansätze zur Erreichung der gemeinsamen Ziele. Die Intention des Wettbewerbs ist die Herausstellung des Engagements der Bürgerinnen und Bürger sowie das Aufzeigen der Ideen und Projekte zur zukünftigen Entwicklung eines Dorfs mit ländlichem Charakter. Hierdurch können Dorfgemeinschaften anderen als Vorbild zur aktiven Zukunftsgestaltung dienen.

Abb. 99: Landeswettbewerb „Unser Dorf“ Nieder-Beerbach 2005



Lokale Agenda 21 Mühlthal

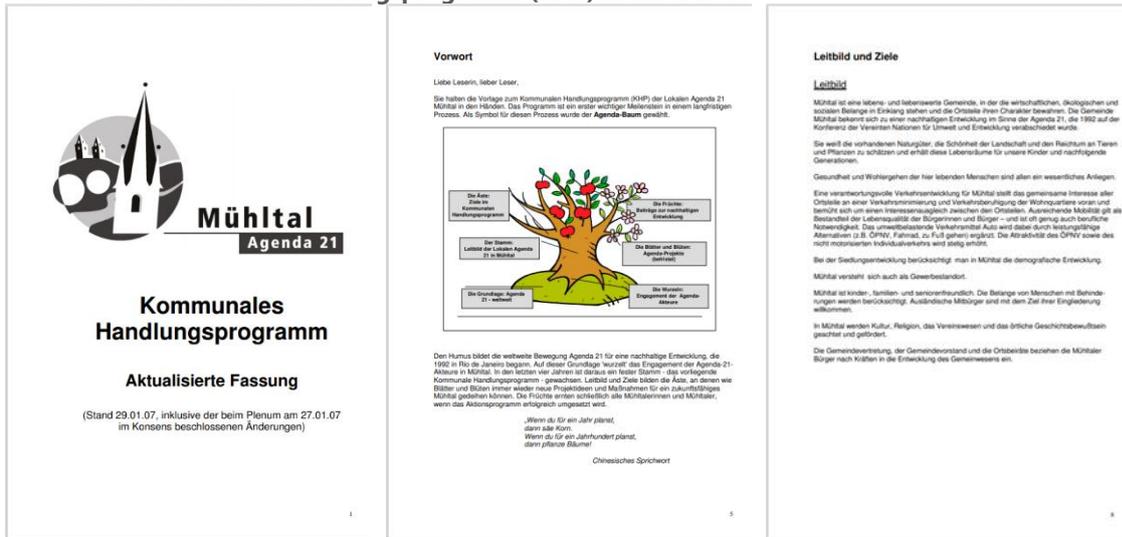
Die Lokale Agenda 21 ist ein Teil des globalen Aktionsprogramms Agenda21 von Rio de Janeiro aus dem Jahr 1992. Im Jahr 1998 beschloss die Gemeinde Mühlthal, sich dem Programm zur Umsetzung von Nachhaltigkeitsprinzipien anzuschließen. Darauf aufbauend wurden 2002 die Arbeitsgruppen „Natur und Umwelt“, „Ortsentwicklung“ und „Verkehr“ gebildet. Während des Verfahrens wurde sich stets an drei wichtigen Arbeitsprinzipien orientiert: Offenheit, Öffentlichkeit und Konsens. Aufbauend auf den Ergebnissen der lokalen Agenda wurde 2007 ein Kommunales Handlungsprogramm erarbeitet.

³⁶ „Unser Dorf“, Begleitbroschüre zum Landeswettbewerb 2005, erstellt durch Ortsteil Nieder-Beerbach (2005)

Kommunales Handlungsprogramm Mühlthal (2007)

Erstes sichtbares Ergebnis der Lokalen Agenda 21 Mühlthal ist das Kommunale Handlungsprogramm (KHP) aus dem Jahr 2007. Das über vier Jahre lang entwickelte Handlungsprogramm beinhaltet die Formulierung eines gesamtkommunalen Leitbilds sowie von Zielen und Projektideen bzw. Maßnahmevorschlägen in den Themenbereichen Natur und Umwelt, Verkehr und Ortsentwicklung.

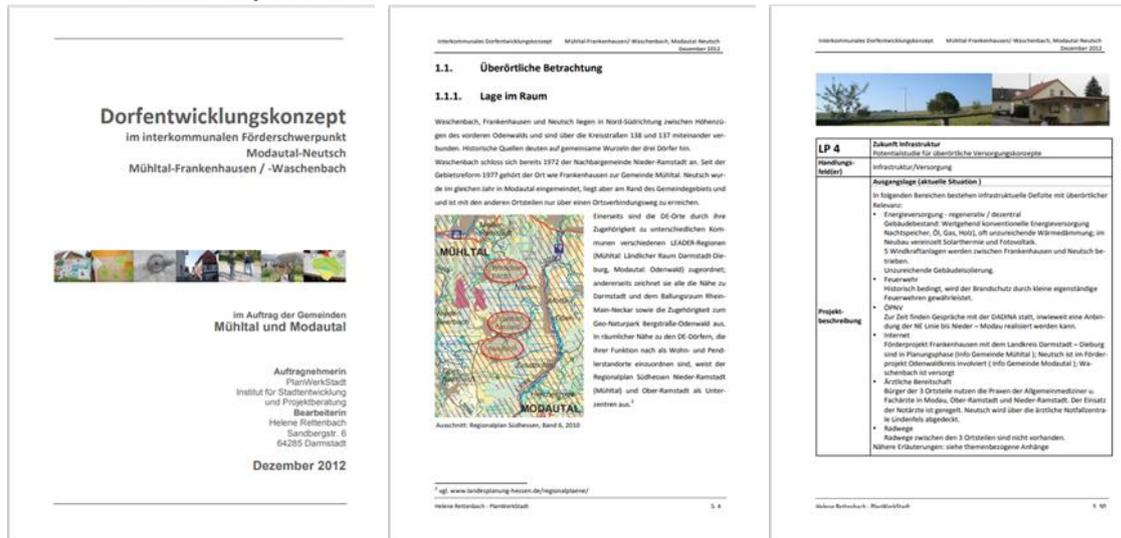
Abb. 100: Kommunales Handlungsprogramm (KHP) Mühlthal 2007



Interkommunales Dorfentwicklungskonzept Neutsch, Frankenhausen, Waschenbach (2012)

Die Ortsteile Frankenhausen und Waschenbach haben 2012 gemeinsam mit Neutsch (Gemeinde Modautal) unter intensiver Beteiligung ihrer Bürgerinnen und Bürger Konzepte³⁷ für die Entwicklung ihrer Dörfer erstellt. Inhalt des Konzepts sind die Analyse der Ortsteile mit der Erstellung von Ortsteilprofilen, die Formulierung eines Leitbilds bzw. einer Entwicklungsstrategie, von Handlungsfeldern und eines Aktionsprogramms sowie eine Abgrenzung von Fördergebieten.

Abb. 101: Interkommunales Dorfentwicklungskonzept Modautal – Neutsch, Mühlthal – Frankenhausen / Waschenbach 2012



Regionalentwicklung (LEADER)

Die Gemeinde Mühlthal war in der EU-Förderperiode von 2007 bis 2013 Mitglied der LEADER-Region „Ländlicher Raum Darmstadt-Dieburg“. Zu dieser gehörten insgesamt 14 Städte und Gemeinden aus dem Landkreis Darmstadt-Dieburg und damit eine Fläche von etwa 428 km² mit einer Bevölkerung von rund 156.000 Einwohnern. Voraussetzung für die Anerkennung als LEADER-Region war die gemeinsame Erstellung des Regionalen Entwicklungskonzepts (REK)³⁸. Darin wurden Entwicklungsziele und Handlungsfelder definiert, welche die Entscheidungsgrundlage für die Förderung eingereicherter Projekte bildete. Aus finanziellen Gründen hat die Gemeinde Mühlthal jedoch beschlossen, sich für die EU-Förderperiode von 2014 bis 2020 nicht zu bewerben.

³⁷ Dorfentwicklungskonzept im interkommunalen Förderschwerpunkt Modautal – Neutsch, Mühlthal – Frankenhausen / -Waschenbach, erstellt durch: PlanWerkStadt, Darmstadt, Dezember 2012

³⁸ REK Ländlicher Raum, Darmstadt-Dieburg 2014-2020

Partnerstädte

Die Gemeinde pflegt Städtepartnerschaften zu Vingåker in Schweden und zum französischen Nemours. Der Ort Vingåker, mit dem Mühlthal seit 1980 eine Städtepartnerschaft pflegt, befindet sich etwa 160 km westlich von Stockholm in der Region Sörmland und hat etwa 10.000 Einwohner. Mit der französischen Stadt Nemours pflegt Mühlthal seit 1981 eine Städtepartnerschaft. Sie liegt zusammen mit der Stadt St.-Pierre-les-Nemours etwa 75 km südlich von Paris in der Region Île-de-France. In beiden Städten leben zusammen etwa 18.000 Menschen.

ECKPUNKTE

Sonstige relevante Planungen, Kooperationen

- In den vergangenen Jahren wurden bereits mehrere Entwicklungskonzepte für die Gemeinde Mühlthal erstellt.
- In der Gebietskulisse 2023 – 2027 (Leader-Förderperiode) ist Mühlthal vertreten.
- Mühlthal pflegt Städtepartnerschaften mit zwei Kommunen in Schweden und Frankreich.

5 Profile der Ortsteile

In den Ortsteilprofilen³⁹ werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und -analyse komprimiert dargestellt. Die Darstellung erlaubt einen raschen Überblick zur jeweiligen örtlichen Situation und einen Vergleich der in Mühltal unterschiedlich strukturierten Ortsteile. Gerade die Unterschiedlichkeit der Ortsteile von „dörflich – ländlich“ bis „vorstädtisch – urban“ ist eine wesentliche Grundlage der gesamtkommunalen Ausrichtung des IKEK und der abzuleitenden Handlungsstrategie.

Die Ortsteilprofile enthalten folgende inhaltliche Aussagen in Kurzform:

- Kurzcharakteristik des Ortsteils
- Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur
- Nahversorgungssituation
- Medizinische Versorgung
- Öffentliche und private Veranstaltungsräume
- Sport- und Freizeiteinrichtungen
- Touristische Angebote
- Gebäudeleerstand und Flächenreserven
- Zukunftsorientierung und strategische Ausrichtung

³⁹ Siehe „Anhang“

6 Bewertung der Zukunftsfähigkeit

6.1 Erläuterungen der Bewertungsmatrix

Die strategische Zukunftsprognose Mühlthal umfasst – wie im Leitfaden vorgeschlagen – einen „Kriterienmix“. Berücksichtigt wurden vom Planerteam sowohl qualitative und quantitative Kriterien, aber auch – und dies ist wesentlich für die Beurteilung gerade der Lebensqualitäten in den Ortsteilen – die Aussagen der Bürgerinnen und Bürger aus der durchgeführten Befragung (2020).

Im Einzelnen werden 12 Kriterien identifiziert, um eine Annäherung an die geforderte Zukunftsprognose der Ortsteile zu entwickeln:

- Quantitative Kriterien (u.a. Bevölkerungsentwicklung, Anteil jugendlicher Bevölkerungsgruppen),
- qualitative Kriterien (u. a. Sozialgefüge, städtebaulich erkennbare Ortsmitte, Kita/Schule),
- relevante Ergebnisse aus der durchgeführten Bürgerbefragung (u. a. Wohlfühlstatus, Bewertung Verkehrsanbindung, Bewertung Naturraum, Bewertung Wohnraumangebot),
- das regionalökonomische Kriterium der Nähe zu Ober-/Mittelzentren.

Für die Einordnung der Ausgestaltung der 12 Kriterien für Mühlthal ist eine einfache Matrix, bestehend aus vier Ausprägungen, entwickelt worden. Im Hinblick auf die Einordnung der Kriterien ist im Rahmen einer Portfolio-Betrachtung eine Zuordnung von „Wichtigkeit“ des jeweiligen Kriteriums für die Ortsentwicklung vorgenommen worden.

Im Einzelnen werden die Kriterien hinsichtlich der zu Grunde gelegten Quellen nachfolgend charakterisiert:

Tab. 8: Bewertungsmatrix Kriterien Zukunftsfähigkeit

Kriterium	Bewertungsansatz / Quelle	3-Punkte	2-Punkte	1-Punkt	Extra-Punkt
Wohnraumangebot	Ergebnisse der Bürgerbefragung	Schulnote 1,0 – 2,0	Schulnote 2,0 – 3,0	Schulnote 3,0 – 4,0	
Bevölkerungsentwicklung	Absolute Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 2014-2019 (Statistik)	> 5%	0% - 5%	-5% - 0%	
Anteil jugendlicher Bevölkerungsgruppen	Anteil der Bevölkerungsgruppe unter 18 Jahren (Statistik)	> 15%	7,5% – 15%	< 7,5%	
Sozialgefüge	Ergebnisse der durchgeführten Ortsteilgespräche zum bürgerschaftlichen Engagement	Sehr positive Bewertung	Positive Bewertung	Problematische Einschätzung	
Naturraum	Ergebnisse der Bürgerbefragung	Schulnote 1,0 – 2,0	Schulnote 2,0 – 3,0	Schulnote 3,0 – 4,0	
Kita/Schule	Ergebnisse der Strukturanalyse	Beides vorhanden	Eines davon vorhanden	Nichts vorhanden	Kinderspielplatz / Jugendzentrum vorhanden
Erkennbare Ortsmitte	Ergebnisse der städtebaulichen Analyse	Platz mit Funktionsmix	Platz mit Funktionen	Sonstige Treffpunkte	Bürgerhaus vorhanden
Bewertung des öffentlichen Nahverkehrs	Ergebnisse der Bürgerbefragung, Ergebnisse der Strukturanalyse	Schulnote 1,0 – 2,0	Schulnote 2,0 – 3,0	Schulnote 3,0 – 4,0	Direkte ÖPNV-Anbindung nach Darmstadt
Leerstandssituation	Ergebnisse der städtebaulichen Analyse	Kein Einfluss	Geringer Einfluss	Sichtbarer Einfluss	
Versorgung, Einzelhandel	Ergebnisse der Strukturanalyse	Vielfältiges Angebot	Mind. ein LM-Händler / Bäckerei	Mobile LM-Versorgungs-Angebote	
Lage in der Metropolregion	Ergebnisse der Strukturanalyse	< 10 km	10 – 15 km	16 – 20 km	
Wohlfühlstatus	Ergebnisse der Bürgerbefragung	90% - 100%	75% - 90%	50% - 75%	

Quelle: cima-Zusammenstellung

Basierend auf dem dargelegten Punktesystem werden für die jeweiligen Ortsteile in der Gemeinde Mühlthal die Zukunftsfähigkeit bzw. die Entwicklungsmöglichkeiten abgeleitet, aber auch die Risikopotentiale identifiziert. Das Punktesystem wird auf eine auf Schulnoten basierende Skala übertragen.

Tab. 9: Übertragung des Bewertungsschlüssels in Schulnotensystem

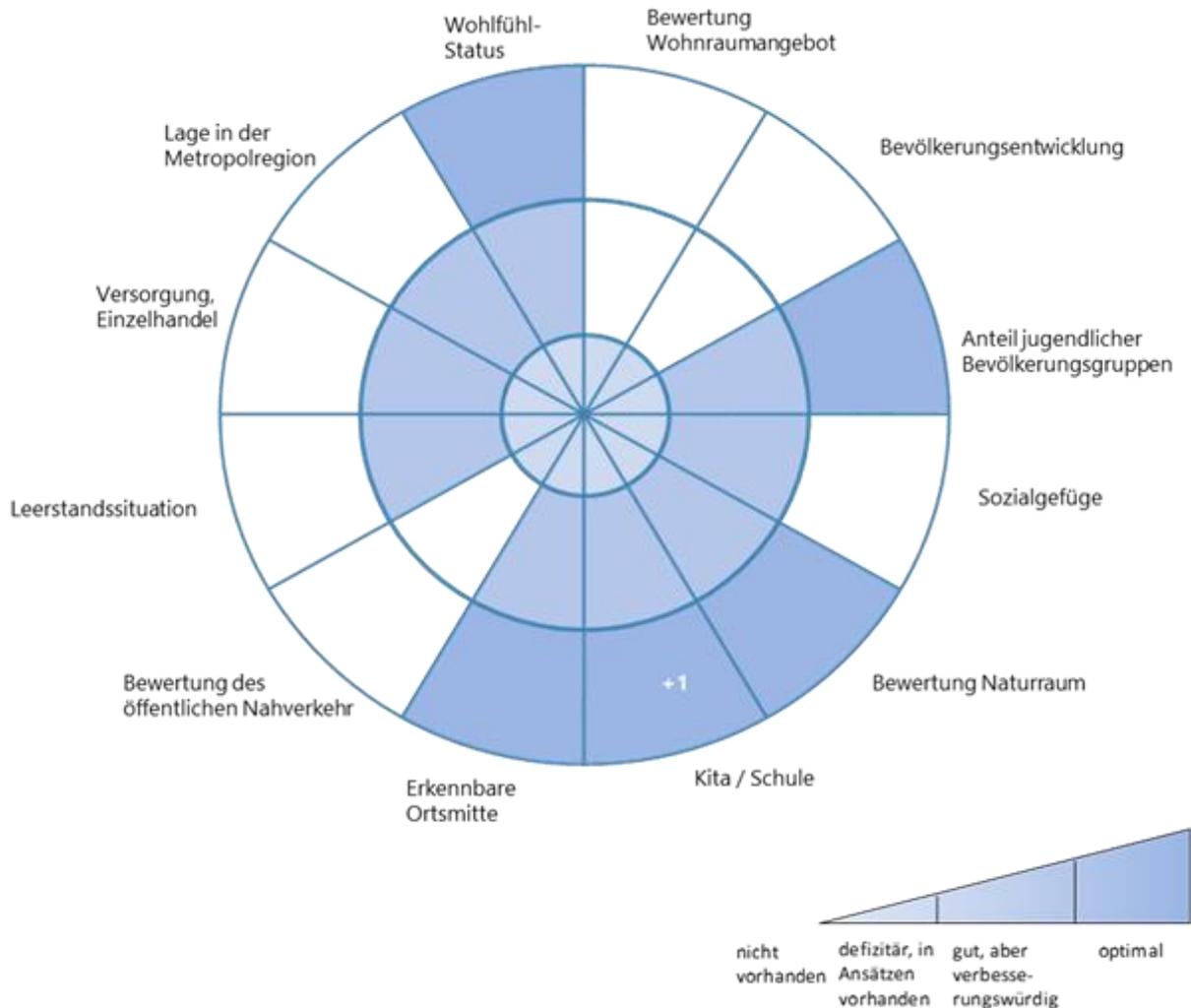
Punktzahl (Max. 39 Punkte)	Schulnote	Einschätzung
39	1	Sehr gute Ausgangslage, geringes Risiko
37-38	1-	
35-36	2+	
33-34	2	Gute Ausgangslage, schwaches Risiko
32	2-	
30-31	3+	
28-29	3	Mehrheitlich gute Ausgangslage, wenig Risiko
26-27	3-	
24-25	4+	
22-23	4	Befriedigende Ausgangslage, mittleres Risiko
19-21	4-	
16-18	5+	
13-15	5	Schwierige Ausgangslage, erhöhtes Risiko
9-12	5-	
3-8	6+	
0-2	6	Schlechte Ausgangslage, sehr hohes Risiko

Quelle: cima-Zusammenstellung

6.2 Ergebnis der Einschätzung/Bewertung der Zukunftsfähigkeit

Die Herleitung der Zukunftsfähigkeit der Gemeinde Mühlthal wird unter Berücksichtigung der sechs Ortsteile ermittelt. Exemplarisch wird die Punktevergabe und die Benotung am Ortsteil Nieder-Ramstadt dargestellt.

Abb. 103: Quelle-Ziel-Analyse Nieder-Ramstadt



Darstellung: cima

Tab. 10: Punktevergabe Bewertungskriterien Zukunftsfähigkeit Nieder-Ramstadt

Kriterium	Analysewert	Punktzahl
Wohnraumangebot	3,7	1
Bevölkerungsentwicklung	-1,9%	1
Anteil jugendlicher Bevölkerungsgruppen	15,5%	3
Sozialgefüge	Sehr positive Bewertung	3
Naturraum	1,6	3
Kita/Schule	Beides vorhanden + Spielplatz	3 + 1
Erkennbare Ortsmitte	Platz mit Funktionsmix	3
Bewertung des öffentlichen Nahverkehrs	2,5 + Direktverbindung nach DA	2 + 1
Leerstandssituation (Wohnraum)	Sichtbarer Einfluss	1
Versorgung, Einzelhandel	Vielfältiges Angebot	3
Lage in der Metropolregion	8 km	3
Wohlfühlstatus*	92%	3 (2x)
Summe		34

Quelle: cima-Zusammenstellung, * Kategorie „Wohlfühlstatus“ wird als besonders wichtiger Aspekt doppelt gewichtet

In der Summe ergibt sich für den Ortsteil Nieder-Ramstadt eine Gesamtpunktzahl von 34 Punkten. Entsprechend der Schulnotenskala ergibt sich daraus die **Note 2**. Der Ortsteil Nieder-Ramstadt hat also nach den aufgeführten Bewertungskriterien eine gute Ausgangslage mit schwachem Risikopotenzial aufzuweisen.

Für die übrigen Ortsteile erfolgt eine tabellarische Auflistung. Die vollständigen Bewertungsprofile der Ortsteile befinden sich im Anhang.

Tab. 11: Gesamtschau Bewertung Zukunftsfähigkeit der Ortsteile Mühlthal

Ortsteil	Punktzahl	Note	Einschätzung
Traisa	37	1-	Sehr gute Ausgangslage, geringes Risiko
Nieder-Ramstadt	34	2	Gute Ausgangslage, schwaches Risiko
Trautheim	30	3+	Gute Ausgangslage, schwaches Risiko
Nieder-Beerbach	31	3+	Gute Ausgangslage, schwaches Risiko
Frankenhausen	28	3	Mehrheitlich gute Ausgangslage, wenig Risiko
Waschenbach	25	4+	Mehrheitlich gute Ausgangslage, wenig Risiko

Quelle: cima-Zusammenstellung

In der Gesamtschau ergeben sich damit aufgrund verschiedener Kriterien, wie die Nachbarschaftslage zum Oberzentrum Darmstadt und die hohe Qualität des Naturraumes und die Naherholungsqualität insgesamt, überwiegend gute bis sehr gute Zukunftsaussichten für die Gemeinde Mühlthal.

7 Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse

7.1 Stärken-Schwächen:

Aus der Bewertung der Ausgangssituation in allen für die Dorfentwicklung bedeutsamen Untersuchungsbereichen lässt sich eine zusammenfassende Gegenüberstellung von Stärken und Schwächen für die Gesamtgemeinde Mühlthal ableiten.

Die Bewertung begründet sich sowohl auf den Auswertungen statistischer Grundlagen und Erhebungen der Fachbüros (Bestandsanalyse), vor allem aber auf den Einschätzungen der örtlichen Bevölkerung und ihrer Vertreter, die durch Interviews, Ortsteilgespräche, Bürgerbefragungen, IKEK-Foren und Online-Beteiligungsmöglichkeiten gewonnen wurden.

Themenfeld: Bevölkerung / Demografische Entwicklung	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> + Mühlthal profitiert von der Dynamik der Metropolregion Frankfurt / Rhein – Main und der unmittelbaren Nähe zum Oberzentrum Darmstadt. (Demografiety III „prosperierende Kommune im Umfeld dynamischer Wirtschaftsstandorte“). + Traisa, Trautheim und Frankenhausen, weisen einen überdurchschnittlichen Anteil der Altersgruppe der unter Achtzehnjährigen auf. 	<ul style="list-style-type: none"> – Tendenz zu einer älter werdenden Bevölkerung in Mühlthal – überdurchschnittlich hoher Bevölkerungsanteil > 55 Jahre in Waschenbach – Nieder-Ramstadt, Trautheim und Frankenhausen haben einen leicht negativen Wanderungssaldo⁴⁰ – Hoher Anteil der Wegziehenden in der Altersgruppe der 18- bis 25-jährigen (24,6 %), (Abwanderung aufgrund fehlender Weiterbildungs- / Ausbildungsstrukturen)

⁴⁰ Hierbei ist auch die Regionalisierung der NRD zu berücksichtigen, woraus eine Reduzierung der Wohnplätze in Nieder-Ramstadt resultiert

Themenfeld: Bürgerschaftliches Engagement	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> + vielfältige und gut aufgestellte Vereinsstruktur (> 80 Vereine!) mit unterschiedlichen Ausprägungen auch in den kleineren Ortsteilen) + hohes Engagement der Bevölkerung bei der Realisierung von Infrastruktureinrichtungen (z.B. Sporthallen) + hohes Engagement von einzelnen Bürgern in den Vereinen (z.B. in Form der Organisation von Fastnachtsveranstaltungen) + grundsätzliche Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrem Ortsteil sichert ein Engagement in Vereinen und Initiativen + teilweise Kooperationen der Bevölkerung zwischen einzelnen Ortsteilen (z.B. im Sportbereich) + recht gute Ausstattung der Sport- und Vereinsinfrastruktur (u.a. Sportplätze, Treffpunkte, Veranstaltungsräume) + eine hohe Mitgliederzahl (mindestens im dreistelligen Bereich) bei Sportvereinen in den einzelnen, auch kleineren, Ortsteilen + neben den Sportvereinen haben die freiw. Feuerwehren eine wichtige soziale Treffpunkt- und Integrationsfunktion 	<ul style="list-style-type: none"> – beobachtbare Gefahr eines abnehmenden Engagements der Bevölkerung für gesellschaftliche Aktivitäten – Tendenz zur Überlastung des Ehrenamts bei der Vereinsführung / -Organisation – keine durchgängige Integration der Neubürger in die Vereinsaktivitäten – Schwierigkeiten bei der Entwicklung und Sicherstellung von Kommunikationsräumen, sowohl im öffentlichen Raum (z.B. Jugendtreffs) als auch bei den konsumorientierten Treffpunkten (insbesondere dem gastronomischen Angebot)

Themenfeld: Städtebauliche Entwicklung	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> + Stark prosperierende Siedlungsentwicklung, v.a. in Nieder-Ramstadt, Trautheim und Traisa + Sehr geringes Leerstandspotenzial (Gebäude, Baulücken) + Überwiegend guter Erhaltungszustand der Bausubstanz + Die Ortsteile Nieder-Ramstadt, Trautheim und Traisa weisen einen fast kleinstädtisch urbanen Charakter auf, während Nieder-Beerbach, Frankenhausen und Waschenbach dörflich-ländlich geprägt sind. 	<ul style="list-style-type: none"> – Insbesondere in Nieder-Ramstadt, Trautheim u. Traisa zu beobachtende erhebliche baustrukturelle Überformung gewachsener Strukturen, damit: Verlust dörflich-regionaler Identität. – Teilweise extreme Grundstücksausnutzung führt zum Verlust von Wohn-, Gestalt- und Umweltqualität. – Das mit der baulichen Dichte verbundene Verkehrsaufkommen (fahrender u. ruhender Verkehr) verursacht Probleme im engen Straßenraum der histor. Ortskerne – Entwicklungspotenziale im Innenbereich sind aufgrund der stark zunehmenden Verdichtung v.a. in den nördlichen Ortsteilen nur im geringen Ausmaß vorhanden. – Sehr hohe und weiter steigende Preise für Wohnungen, Häuser und Grundstücke führen zu Verdrängungsprozessen insbesondere einheimischer junger Familien – Die wenigen Baulücken und Leerstände in Privatbesitz werden zurückgehalten und sind aktuell kaum mobilisierbar – Die Kombination aus Immobiliennachfrage und Flächenknappheit innerhalb der Ortsteile wird, ohne die Anwendung städtebaulicher Konzepte zur Neuordnung und Entwicklung der innerörtlichen Teilbereiche, zukünftig zu einem Verlust städtebaulicher, gestalterischer und wohnumfeldbedeutsamer Qualitäten führen. – Der hohen Nachfrage nach Wohnraum kann innerhalb der Ortskerne nicht allein durch Nachverdichtung entsprochen werden. Die behutsame Ausweisung von Neubaugebieten ist daher zumindest im Kernort Nieder-Ramstadt erforderlich.

Themenfeld: Daseinsvorsorge	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> + Bürger- / Dorfgemeinschaftshäuser / Vereinsheime sind in jedem Ortsteil vorhanden - gute Auslastung + die schulischen Grundinfrastrukturen bieten eine gute Kommunikationsmöglichkeit für die Bevölkerung, auch zur Integration von zugezogenen Familien + attraktive Kinderspielplätze sind in den Ortschaften als Treffpunkte für die jüngeren Mitbürger vorhanden + vorhandene leistungsfähige Lebensmittel- und Drogeriemärkte in Nieder-Ramstadt + vorhandenes Lebensmittel-Handwerk in den meisten Ortsteilen + medizinische Grundversorgung (Ärzte, Apotheken) ist gegeben + stabile Bevölkerungsentwicklung in Mühlthal führt zu einem stabilen einzelhandelsrelevanten Nachfragepotenzial + hohe Bindung der Bevölkerung an vorhandenes „traditionelles“ Lebensmittel-Handwerk (z.B. in Frankenhausen beobachtbar) + zum Teil ergänzendes Angebot an Obst und Gemüse durch Direktvermarkter in den Ortsteilen + trotz der Nähe zum Oberzentrum Darmstadt, relativ ausgeprägtes Kulturangebot – auch in den Ortsteilen 	<ul style="list-style-type: none"> – fehlende Nahversorgungsmöglichkeiten in Waschenbach und Trautheim (Hinweis auf Versorgungsmöglichkeiten im benachbarten Traisa bzw. Nieder-Ramstadt) – das starke Oberzentrum Darmstadt führt aufgrund der Angebotsvielfalt zu Kaufkraftabflüssen aus Mühlthal und schränkt die Entwicklungsperspektiven im Einzelhandel ein – teilweise zu geringe Bevölkerungs- und Kaufkraftwerte in den Ortsteilen zur Realisierung von neuen Einzelhandels- bzw. Nahversorgungsbetrieben – zum Teil fehlende Funktionsbündelung in den Zentren, auch in den größeren Ortsteilen von Mühlthal, u.a. Nieder-Ramstadt, zur Kundenbindung – schwierige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte und des Drogeriemarktes in Nieder-Ramstadt mit dem ÖPNV – sehr angespannte Versorgungssituation hinsichtlich Kindergartenplätzen (insbesondere in Nieder-Ramstadt, Traisa und Nieder-Beerbach) – „Steinbruchtheater“ als überörtlich bedeutsame Kultur- bzw. Gastronomie-Einrichtung ist seit Beginn der Corona-Pandemie geschlossen, die Zukunft ungewiss – Jugendtreffs entsprechen teilweise nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen

Themenfeld: Mobilität und Verkehr, Erreichbarkeit	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> + Bahnanschluss, der Mühlthal mit den Oberzentren Frankfurt / Darmstadt verbindet + Alle Ortsteile sind mit Buslinien erschlossen + midKom Bus als Zusatzangebot innerhalb der Gemeinde + Hohe Bedeutung des Radverkehrs 	<ul style="list-style-type: none"> – Taktung der Bahnverbindung im 2 Std.-Takt nach Frankfurt, bzw. 1 Std.-Takt ist zu selten – Taktung und Linienführung der Buslinien werden zum Teil als unzureichend eingeschätzt. – Die Erreichbarkeit weiterführender Schulen (z.B. in Ober-Ramstadt) mit dem ÖPNV ist ungünstig. – Radwegenetz mit Verbindungslücken und punktuellen Gefahrenstellen – Verkehrsbelastungen in den Ortsdurchfahrten erzeugen Beeinträchtigungen der Wohnqualität, Trenneffekte und Gefahrenstellen.

Themenfeld: Freizeit, Naherholung, Tourismus und Landschaft	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> + naturräumliche und landschaftliche Qualitäten des Vorderen Odenwalds in unmittelbarer Wohnortnähe + Nachfragepotenziale durch die Lage in bzw. zu der/den bevölkerungsreichen Metropolregionen Rhein/Neckar bzw. Rhein/Main + Potenziale in den nachfragestarken Aktivitätsfeldern Wandern und Radfahren + Besuchermagnet Burg Frankenstein + dörfliche Strukturen mit spezifischen kulturhistorischen Elementen, z.B. Mühlen, Brennerei + Grillplätze im Wanderwegnetz in Nieder-Beerbach, Nieder-Ramstadt und Traisa + „Wanderbus-Linie“ K-50 	<ul style="list-style-type: none"> – Abnahme der gastronomischen Einrichtungen in den Ortsteilen als notwendige Treff- und Zielpunkte und Einkehrmöglichkeiten für Naherholer/Radfahrer – noch keine klar erkennbare Profilierungsstrategie in Richtung Naherholung, Sport – wenig Übernachtungskapazitäten, kein Wohnmobilstellplatz – keine erkennbare, wahrnehmbare Infrastrukturausstattung für Radfahrer/E-Bikes – zum Teil fehlende Erlebbarkeit und Vernetzung vorhandener landschaftlicher Elemente (z.B. Steinbruch Nieder-Ramstadt) und Strukturen (Ohlebachtal, Modau, Stettbachau, Mittelbachtal) – teilweise Konfliktpotenzial durch unterschiedliche Nutzergruppen im angrenzenden Wald (Mountainbiker/Spaziergänger/Reiter/Forstwirtschaft)

Themenfeld: Technische Infrastruktur	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> + Schnelles Internet (Glasfaser, 5G) Ausbau in Planung 	<ul style="list-style-type: none"> – Vereinzelt Versorgungslücken (Mobilfunk / Internet) z.B. in Waschenbach – Leistungsfähigkeit der Wasserversorgung teilweise an der Kapazitätsgrenze

Themenfeld: Wirtschaft und Arbeitsplätze	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> + positive Entwicklung des Gewerbe parks Ruckelshausen + vorhandene Technologieunternehmen, die teilweise auch Expansionsbedarfe haben + gute Standortfaktoren der Gemeinde durch die Nähe zum leistungsfähigen Wissenschaftsstandort Darmstadt und die vorhandenen Bundesstraßen + Möglichkeiten zur Mitarbeiter-Akquisition in ausgewählten Berufsfeldern durch die Nähe zur Region Darmstadt + ausgewogene, mittelständisch orientierte Wirtschaftsstruktur (z.B. in Technologie- und Branchensicht) + Gewerbesteuerereinnahmen durch Unternehmensbesatz führen zu einer Stabilisierung der kommunalen Haushaltsstruktur + bauplanungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel und Vergnügungsstätten im Gewerbe park Ruckelshausen + insgesamt Lage der Gemeinde in einer dynamischen Region mit umfangreichen Verflechtungen (vgl. PROGNOSE-Report 2019) + Wirtschaftsförderung auf Gemeinde- und Landkreisebene 	<ul style="list-style-type: none"> – teilweise (sehr) geringe Arbeitsplatzausstattung in einzelnen Ortschaften (v.a. Nieder-Beerbach, Frankenhausen) – von der Bevölkerung wahrgenommene Lärm- und Verkehrsbelastungen durch die Steinbrüche – Gewerbe park Ruckelshausen ist nahezu belegt und befindet sich nicht in kommunalem Besitz (u.a. fehlende direkte Steuerungsmöglichkeiten bei allen Ansiedlungsinteressen) – keine verfügbaren Gewerbe grundstücke im kommunalen Eigentum (Bestandsentwicklung, selektive Ansiedlungsförderung -> u.a. regionalplanerische Restriktionen) – geplanter Wegzug der Fa. DATRON mit voraussichtlichen Wirkungen auf die kommunale Einnahmesituation

Zusammenstellung WSW & Partner + cima

Neben den Aspekten der Stärken-Schwächenanalyse wirken nachfolgende Trends auf die Chancen und Risiken für die Dorfentwicklung in der Gemeinde Mühlthal.

7.2 Chancen-Risiken: Trends und mögliche Wirkungen auf die Ortsentwicklung

Die grundlegenden gesellschaftlichen Trends und Entwicklungen sind von der Gemeinde Mühlthal nicht beeinflussbar, im Rahmen der Ortsentwicklung jedoch zu berücksichtigen. Eine Reihe von Trends und Entwicklungen bergen enorme Risiken, andere Perspektiven sind demgegenüber eher als Chancen für Südhessen bzw. die Gemeinde Mühlthal einzuordnen.

- Insbesondere im Zuge der aktuellen Corona-Pandemie entwickelt sich „Gesundheit“ als wichtiger Wert in unserer Gesellschaft. Bei diesem wichtigen gesellschaftlichen Wert kann der ländliche Raum insgesamt, d.h. auch die Gemeinde Mühlthal, heute und morgen „punkten“.
- In engem Zusammenhang mit dem skizzierten Trend „Gesundheit“ ist auch die Thematik „Sicherheit“ anzuführen. Globale Umwälzungen und Veränderungen prägen unser Sicherheitsgefühl, insofern erwirkt der Trend zur „Lokalität“ und die damit verbundenen Wertansätze eines gesellschaftlichen und sozialen Miteinanders („man kennt sich“) Perspektiven für ländlich strukturierte Räume.
- Auch die sog. „Lokalität“ und das „soziale/gesellschaftliche Miteinander“ hat nicht zuletzt durch die aktuellen Erfahrungen infolge der Corona-Pandemie an Bedeutung gewonnen. Diese „Rückbesinnung“ auf das lokale Umfeld (z.B. im Bereich Freizeit und Erholung) erwirkt grundsätzlich positive Wirkungen für die ländlichen Räume, und damit auch für die Gemeinde Mühlthal.
- Die (technische) Vernetzung, neudeutsch: Konnektivität, wird zu einem bestimmenden Merkmal unserer gesellschaftlichen Entwicklung. Digitale Infrastrukturen und vernetzte Kommunikationstechnologien werden zu einem relevanten Faktor der Kommunalentwicklung. Hier haben Teile des ländlichen Raumes noch erheblichen „Aufholbedarf“. Andererseits bietet eine entsprechende Positionierung der Gemeinde Mühlthal Möglichkeiten, einen solchen Standortaspekt aktiv zu kommunizieren.
- Der Trend zur Individualisierung und zum Globalismus der Lebenswelten nimmt zu. Ein scheinbarer Widerspruch? Nein. Individualisierung braucht Freiräume – Pluralismus beschreibt die grundsätzliche Abkehr von tradierten Rollenmustern. Individuelle Lebensstile sind voraussichtlich in den verstädterten Regionen einfacher umzusetzen.
- In unseren bundesweiten Befragungen wird deutlich, dass die Digitalisierung und der Corona-Effekt neue Arbeitsformate verstärkt haben. „Homeoffice“ ist nicht nur ein Zauberwort, sondern eine konsequente Umsetzung von digitalen Möglichkeiten einerseits und den aktuellen Restriktionen andererseits. Dieser Trend wird sich nicht mehr zurückdrehen lassen (vgl. z.B. die bundesweiten Büromarktprognosen). Dies bedeutet auch in der Innenentwicklung von Mühlthal, dass dieser Aspekt „mitgedacht“ werden muss und sollte (z.B. ein weiteres Raumangebot in Wohnungen/Häusern für Arbeitszimmer und eine gute digitale Infrastruktur).
- Unter dem Stichwort „nachhaltige Mobilität“ sind in den größeren Städten und Ballungsräumen immense Veränderungen festzustellen. Lastenfahräder, E-Bikes usw. prägen vielerorts den Verkehr. Aber auch in den kleineren Städten und Gemeinden, belegen die aktuellen cima-Umfragen, ist die innerörtliche und zwischenörtliche Mobilität in stärkerem Maße auch unter diesem Aspekt zu bewerten. Demgegenüber verlieren Aspekte wie Geschäftsreisefähigkeit usw. erheblich an Bedeutung. Nachhaltige Mobilität ist damit auch ein Aspekt, mit dem die Gemeinde auch im Sinne des Klimaschutzes punkten muss und sollte.

- Unter dem Modestichwort „New Work“ werden Themen wie Co-Working usw. zusammengefasst. Unsere Projekte in den Bereichen der kommunalen und regionalen Wirtschaftsförderung zeigen jedoch, dass diese Ansätze sich im ländlichen Raum kaum umsetzen bzw. durchsetzen lassen. „New Work“ für Mühlthal bedeutet vielmehr, die Themenfelder „Arbeiten“ und „Wohnen“ konsequent zusammenzuführen (Stichwort: Architekturbüros, Kunst und Kreativität, Steuerberatungsbüros).
- Einheitlich werden die Themen „Verstädterung“ und „Urbanisierung“ eingeschätzt. Einerseits skizziert die aktuelle Raumordnungsprognose einen Zuwachs von jungen, engagierten und qualifizierten Bürgerinnen und Bürgern in den Metropolräumen (in Hessen werden auch die Landkreise rund um die Wissenschaftsstadt Darmstadt genannt), andererseits steht dieser Einschätzung einer Rückbesinnung „auf's Lokale“ entgegen. Fest verwurzelt im Wertekanon der Gesellschaft sind die Begriffe „Nachhaltigkeit“ und „Ökologie“. Als Querschnittsthema beeinflusst dieser Aspekt nahezu alle Lebens- und Arbeitsbereiche, von Kaufentscheidungen bis hin zur Mobilität.
- Das Thema „nachhaltige Innenentwicklung“ ist in Mühlthal nicht in erster Linie im Sinne der Ausschöpfung aller Nachverdichtungspotenziale zu verstehen, da diese Entwicklung bereits seit Jahren – i. d. R. im Genehmigungstatbestand des § 34 BauGB – Raum gegriffen hat. Vielmehr gilt es, auf den enormen Druck auf die unterschiedlichen Segmente des Wohnungsmarktes (Eigentum, Miete) durch städtebaulich, sozial, ökologisch und an den Belangen der Daseinsinfrastruktur orientierte Konzepte und Strategien, angemessen zu reagieren. (Vgl. dazu: Leitbild: „Demografie und Wohnen“, S. 136)
- Zweifelsohne haben die demografischen Wandlungsprozesse, u.a. die Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen über 65 Jahre und über 85 Jahre, Einfluss auf die Kommunal- und Siedlungsentwicklung. Einerseits gilt es, entsprechende Infrastruktur-, Dienstleistungs- und Wohnraumangebote zu schaffen, andererseits sind die älteren Bevölkerungsgruppen als Potenzialfaktor aktiv in die Dorfgesellschaften einzubinden (z.B. in den Bereichen Kultur, Sport, Freizeit).

Fasst man die skizzierten Trends und Perspektiven – mit einem Blick auf die Gemeinde Mühlthal – zusammen, werden die Risikofaktoren und Chancen deutlich. Die Konsequenz kann nur heißen: aktives Handeln und die gesellschaftlichen, demografischen und technologischen Herausforderungen angehen und nutzen.

8 Leitbild der Gemeinde Mühlthal

Das Leitbild der Gemeinde Mühlthal dient als Grundlage für die künftigen strategischen Handlungsentscheidungen der Entscheidungsträger in Mühlthal. Mit dem Leitbild werden sowohl funktionale als auch räumliche Zielsetzungen definiert, welche künftig das Handeln in der Gesamtgemeinde prägen sollen. Daneben sind im Rahmen des Leitbildes die Werte von Bedeutung, für die die Gemeinde Mühlthal stehen soll und die in der Innenkommunikation der Bevölkerung und in der Außenkommunikation den Gästen und Besuchern übermittelt werden, so dass dem Leitbild eine wesentliche Bedeutung in der Wahrnehmung der Gemeinde Mühlthal zukommt. Zudem dient das Leitbild auch der Identifikation der Handlungsfelder sowie resultierend daraus der strategischen Maßnahmenplanung in der Gemeinde als wesentlicher Baustein des IKEKs.

Die Herleitung des Leitbildes erfolgte im Wesentlichen aus den Analyseergebnissen, den Ergebnissen der Bürgerbefragung, durch Impulse im Rahmen der IKEK-Foren sowie durch die Steuerungsgruppe. Der Leitbildentwurf wurde im Rahmen der digitalen Beteiligungsmodulen diskutiert und ergänzt. Für Teilnehmer, die nicht an den Beteiligungsmodulen teilgenommen haben, bestand über die Projekthomepage die Möglichkeit, ihre Anmerkungen an die Gemeinde sowie an die Planungsbüros heranzutragen.

Nach Abwägung der erfolgten Rückmeldung und Ergänzungswünsche wurde das Leitbild finalisiert und durch die Steuerungsgruppe als Grundlage für künftige strategische Entscheidungen bestätigt.

Im Rahmen des Leitbildes für die Gemeinde Mühlthal wurden sieben Oberthemen inklusive ihrer Leitlinien definiert.

Grundlagen: unsere Werte

Gesellschaftliche, demographische und technologische Wandlungsprozesse werden in Mühlthal engagiert, mutig und gemeinschaftlich aufgegriffen und genutzt, um die Qualitäten und Werte der Gemeinde als attraktiver Wohn-, Lebens- und Wirtschaftsstandort weiterzuentwickeln. Der verantwortungsbewusste Umgang mit den naturräumlichen und natürlichen Ressourcen ist für uns dabei ein hohes Gut. Ein solidarisches und vorurteilsfreies Miteinander prägt unsere Gemeinschaft.

Demografie und Wohnen

Wir streben ein ausgeglichenes Bevölkerungswachstum von Innen heraus mit einem Zuwachs an jungen Bürgerinnen und Bürgern an. Neubürger sind willkommen und werden in das gesellschaftliche Leben integriert.

Für alle gesellschaftlichen und sozialen Gruppen bietet die Gemeinde Mühlthal ein ausreichendes und attraktives Wohnraumangebot. Hierbei rücken wir die Innenentwicklung in den Mittelpunkt. Die bauliche Nachverdichtung orientiert sich an einer städtebaulichen und sozialen Verträglichkeit.

Ortsentwicklung und Ortszentren

Der unterschiedliche Charakter der sechs Ortsteile bleibt erhalten. Die Gemeinde Mühlthal ist geprägt von drei eher ländlich geprägten Ortsteilen sowie drei Ortsteilen mit Verstärkungsansätzen. Wir streben an, die Identität der Bürgerinnen und Bürger für ihre Gesamtgemeinde zu stärken.

Die Lebensqualität für die Bürgerinnen und Bürger in Mühlthal wird für alle gesellschaftlichen Gruppen verbessert. Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen werden in allen Ortsteilen gestärkt und bei Bedarf ausgebaut.

Die Schaffung attraktiver Treffpunkte und die Weiterentwicklung der städtebaulichen Qualitäten in den Ortszentren bilden eine wichtige Richtschnur unseres Handelns.

Kinder, Familien und Senioren

Kinder und Jugendliche sind ein wichtiger Baustein der Gemeindeentwicklung. Wir schaffen die Rahmenbedingungen, um den Kindern und Jugendlichen eine anspruchsvolle Entwicklung in Mühlthal zu ermöglichen.

Mühlthal entwickelt sich zur familienfreundlichsten Kommune im Landkreis. Hierzu werden wir berufliche Perspektiven und familiäre Herausforderungen in Einklang bringen. Die gesellschaftlichen und technologischen Veränderungen werden als Chance einer aktiven Zukunftsgestaltung aufgegriffen.

Der demografische Wandel ist ein wesentlicher Bestandteil der gemeindlichen Planungen und Handlungen. Wir unterstützen unsere Seniorinnen und Senioren im Prozess des Älterwerdens, u.a. durch altersgerechte Wohn- und Betreuungsformen. Mühlthal wird schrittweise barrierefrei. Unser spezifischen sozialen (Betreuungs-) Kompetenzen in Mühlthal werden konsequent für die Gemeindeentwicklung genutzt.

Wirtschaft und Arbeitsplätze

Mühlthal profiliert sich als attraktiver mittelstandsorientierter, innovativer Dienstleistungs-, Handwerker- und Gewerbestandort in der Region. Die Bevölkerungsentwicklung und die Entwicklung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen gehen Hand in Hand. Wir nutzen konsequent die Chancen, die sich sowohl aus der Nähe zur Wissenschaftsstadt Darmstadt als auch unserer Wohnortqualität ergeben. Um das Arbeitsplatz- und Ausbildungsplatzangebot zu entwickeln, unterstützen wir als unternehmerfreundliche Kommune sowohl ansässige Unternehmen als auch Neuansiedlungen mit Wertschöpfungspotenzial. Die Möglichkeiten und Perspektiven der Digitalisierung werden aktiv aufgegriffen. Die Burg Frankenstein, das Steinbruchtheater, die kulturhistorischen Besonderheiten und unsere attraktive Landschaft bilden den Kern für ein nachhaltiges Naherholungskonzept zur Stärkung der Wertschöpfung.

Mobilität, Verkehr und Infrastruktur

Mühlthal entwickelt die Mobilität für alle Altersgruppen und gesellschaftlichen Gruppen nachhaltig weiter und setzt hierbei v.a. auf den Ausbau eines attraktiven bedarfs- und nachfragegerechten ÖPNV sowie die Chancen der E-Mobilität. Mühlthal wird eine vorbildhafte (e)Fahrradgemeinde und stärkt damit die innerörtliche Mobilität und die Naherholung.

Die Verkehrssicherheit wird in allen Ortsteilen durch verbesserte Querungsmöglichkeiten, breite Gehwege und eine Reduzierung der Durchfahrtgeschwindigkeiten erhöht.

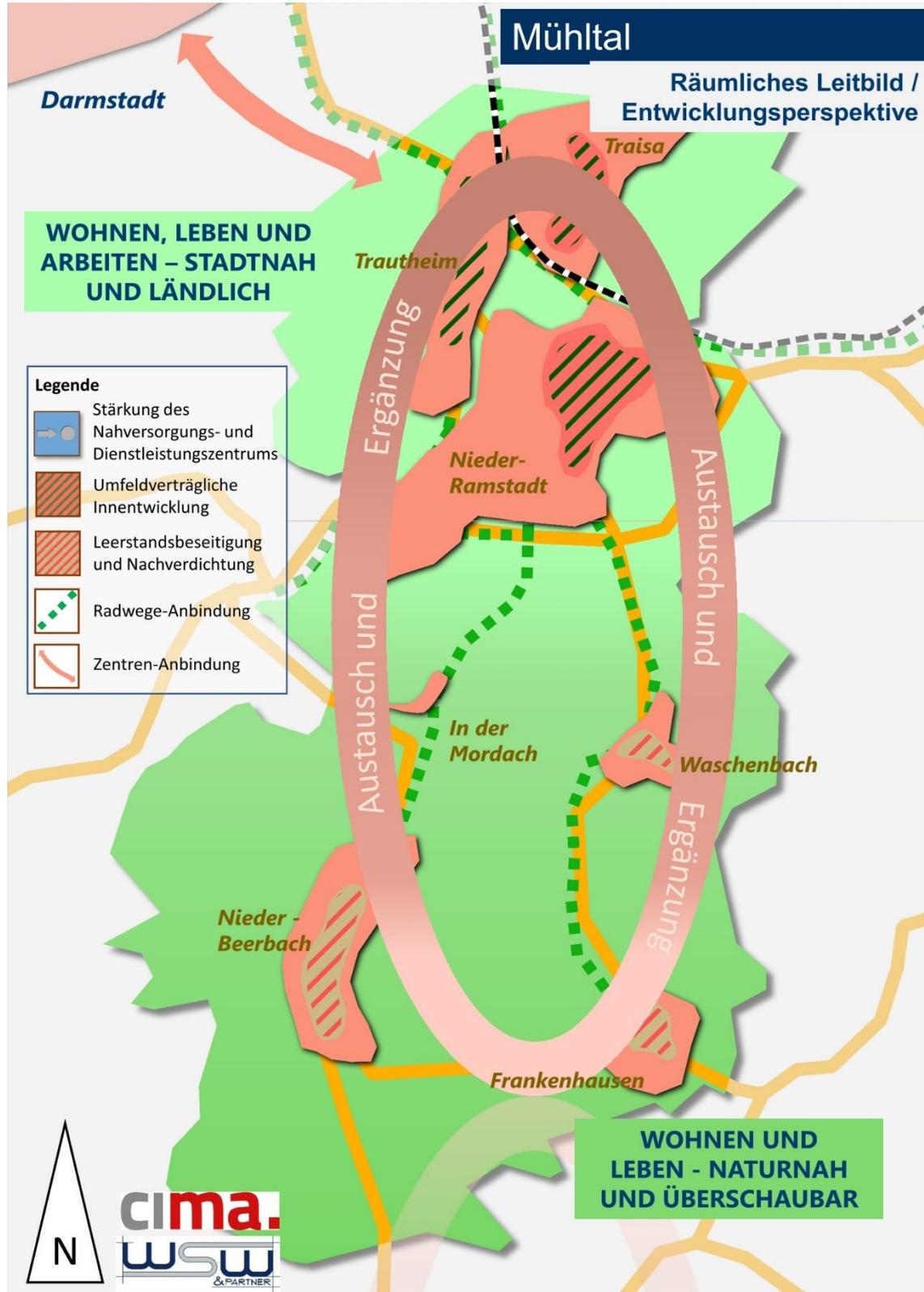
Der digitalen Infrastruktur und deren Nutzungsmöglichkeiten kommt in Mühlthal eine besondere Bedeutung zu, sowohl unter dem Aspekt der sozialen Teilhabe als auch der Förderung des mobilen Arbeitens.

Natur und Umwelt

Mühlthal befindet sich in einer attraktiven, ländlichen Umgebung und wird diese Vorzüge erhalten und konsequent weiterentwickeln. Die landschaftliche und naturräumliche Qualität für die Bürgerinnen und Bürger sowie die Gäste wird auch unter dem Aspekt von Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten weiterentwickelt. Zur Sicherung unserer Lebens- und Umweltqualität werden bestehende Emissionen verringert und neue Emissionen möglichst vermieden. Energieeffizientes Bauen und Sanieren stellt einen wichtigen Umsetzungsbaustein dar.

Das wertebasierte und funktionale Leitbild wird nachfolgend in ein räumliches Leitbild für die Gemeinde Mühlthal übertragen.

Abb. 104: Gesamtträumliches Leitbild Mühlthal



Grafik: WSW & Partner, 2021

Legende



Weiterentwicklung der
Gemeinschaftseinrichtungen



Schaffung von Jugend-
treffpunkten und -angeboten



Beseitigung von Leerständen,
Nachverdichtung und
Verbesserung der Bausubstanz



Erhalt und Weiterentwicklung
der Nahversorgung



Stärkung örtlicher Betriebe



Stärkung von Tourismus
und Naherholung



Verkehrsberuhigung
und Verkehrssicherheit

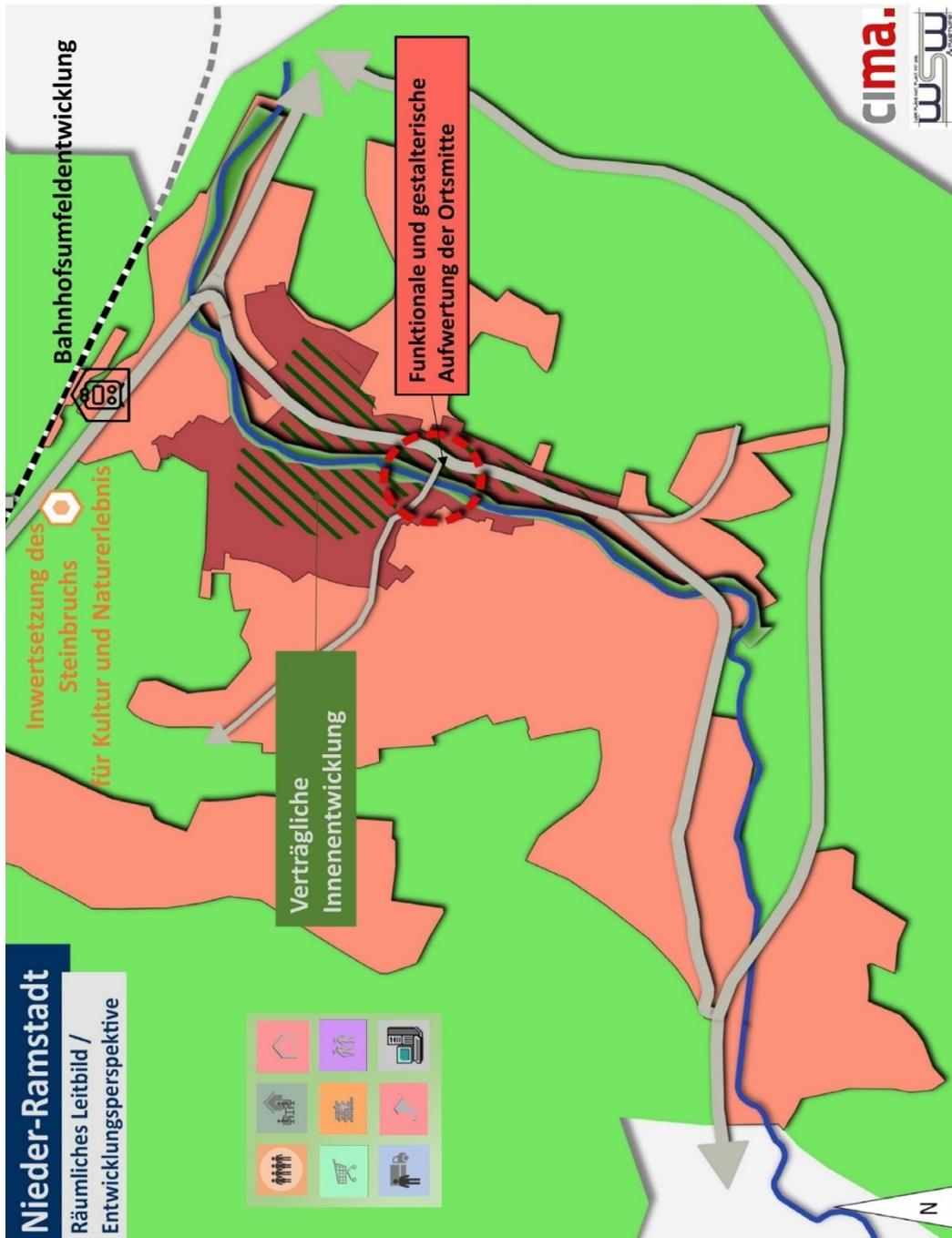


Umfeldverträgliche
Innenentwicklung



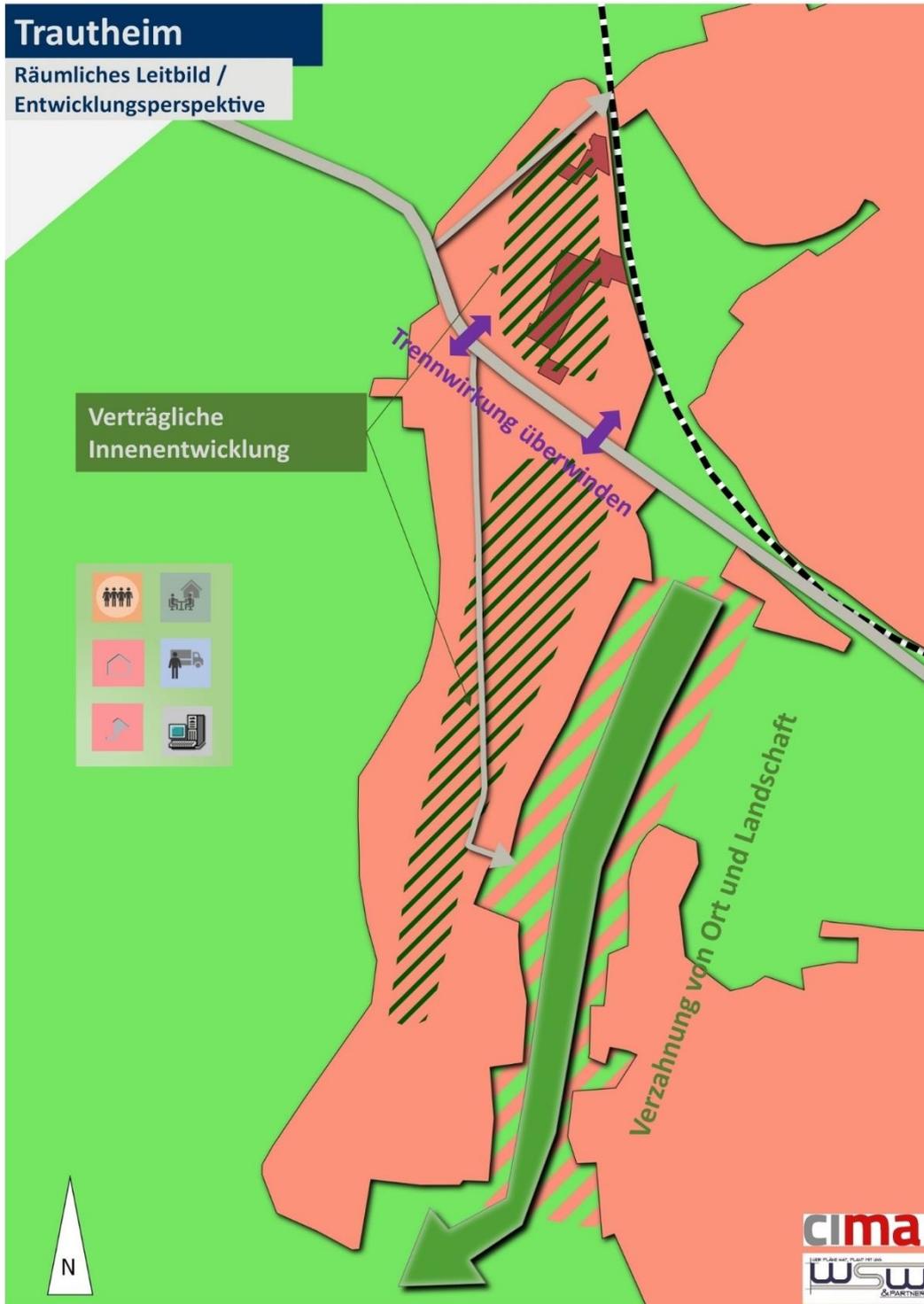
Bereitstellen einer zukunftsfähigen
Daten-Infrastruktur

Abb. 105: Räumliches Leitbild Nieder-Ramstadt



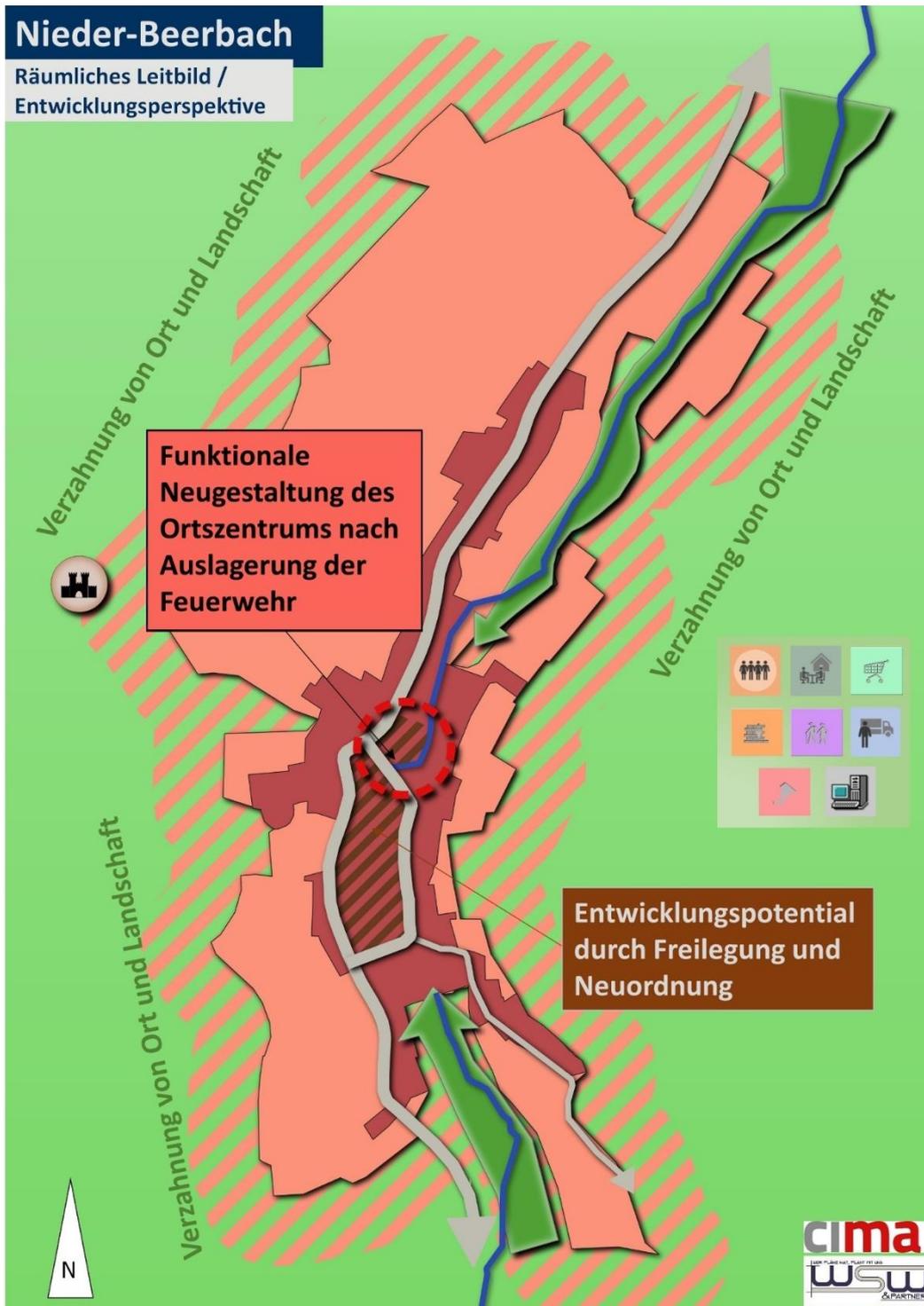
Grafik: WSW & Partner, 2021

Abb. 107: Räumliches Leitbild Trautheim



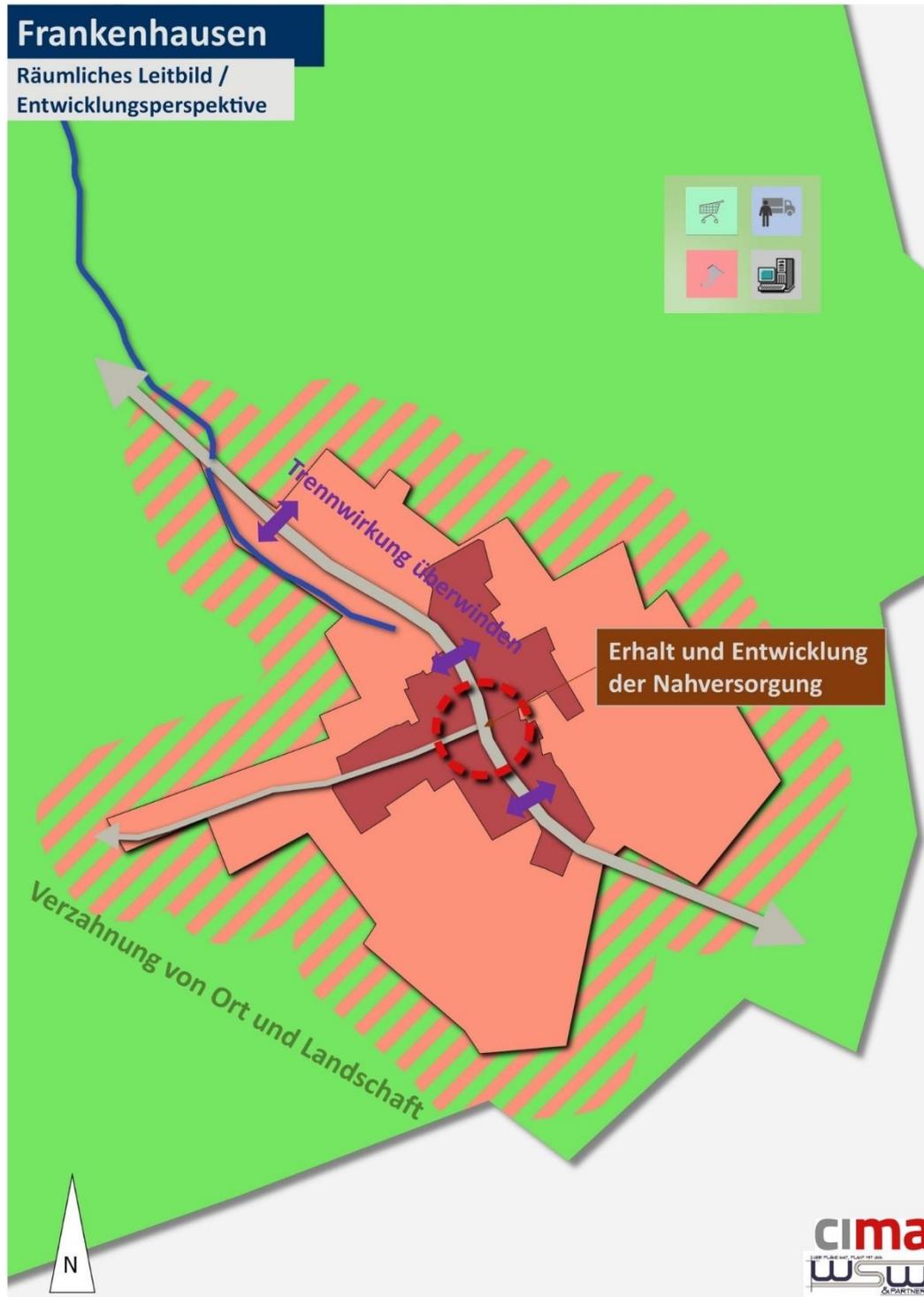
Grafik: WSW & Partner, 2021

Abb. 108: Räumliches Leitbild Nieder-Beerbach



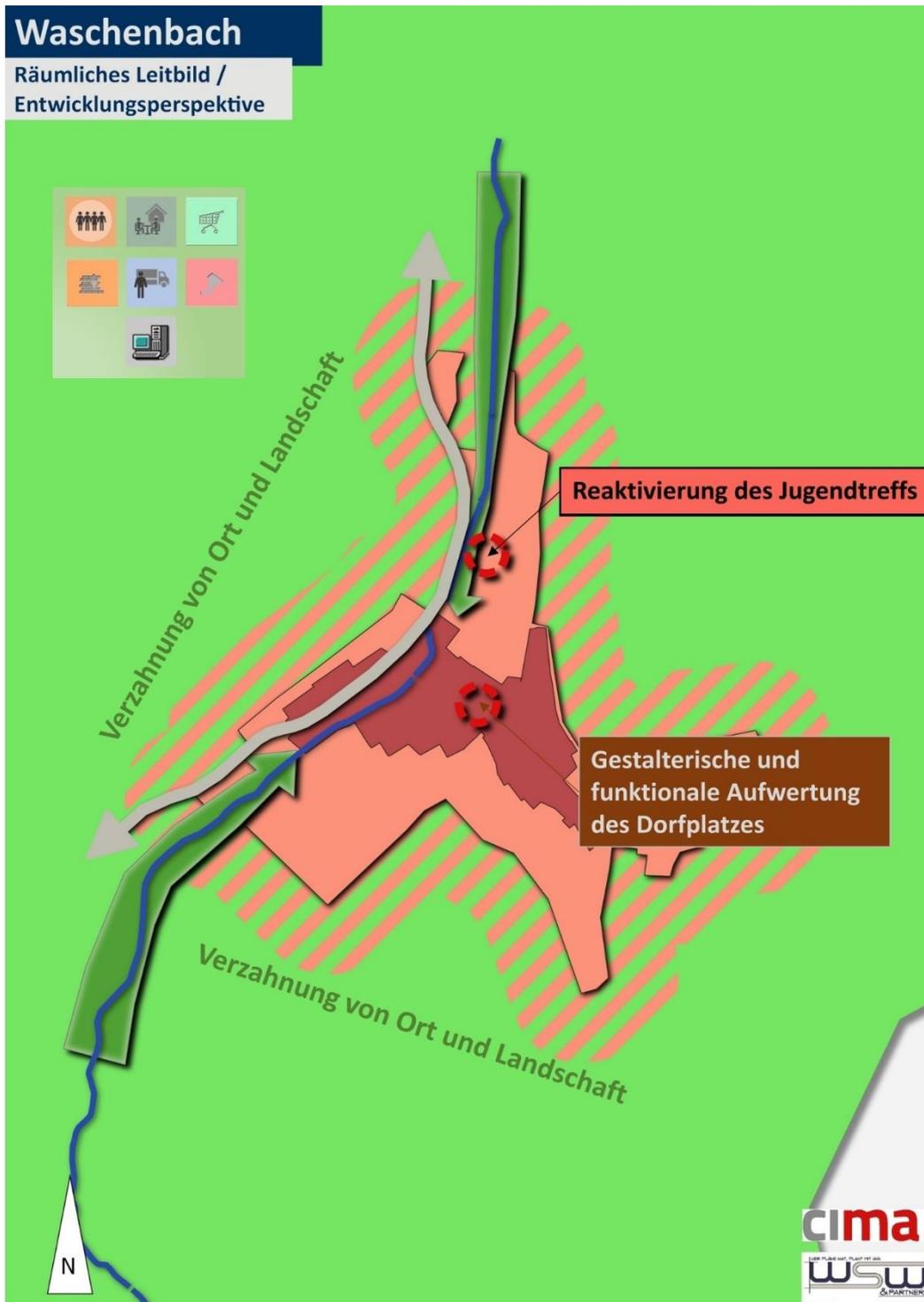
Grafik: WSW & Partner, 2021

Abb. 109: Räumliches Leitbild Frankenhausen



Grafik: WSW & Partner, 2021

Abb. 110: Räumliches Leitbild Waschenbach



Grafik: WSW & Partner, 2021

9 Strategien und Entwicklungsziele

Resultierend aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme, der Analysephase sowie aus dem Beteiligungsprozess wurden im Laufe der Bearbeitung des IKEK Mühlthal **vier wesentliche Handlungsfelder** identifiziert, welche den maßgeblich strategischen Rahmen für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Mühlthal bieten sollen. Inhaltlich werden mit den Handlungsfeldern alle wesentlichen Aspekte der Gemeindeentwicklung abgedeckt. So umfassen die Handlungsfelder die städtebaulichen Qualitäten, soziale Aspekte ebenso wie wirtschaftliche Faktoren sowie den Umweltaspekt.

Die identifizierten Handlungsfelder wurden im ersten IKEK-Forum erörtert und diskutiert. Die Handlungsfelder wurden ebenfalls von der Steuerungsgruppe reflektiert, so dass die Herleitung unter Einbezug der Bevölkerung bzw. der lokalen Akteure erfolgte.

Abb. 111: Übersicht Handlungsfelder Gemeinde Mühlthal



Quelle: cima-Zusammenstellung

Innerhalb der vier Handlungsfelder wurden gemeinschaftlich wesentliche Ziele und Strategien erarbeitet, welche im zweiten IKEK-Forum durch die Teilnehmerschaft in Kleingruppen ergänzt und anschließend priorisiert werden konnten, um Rückschlüsse auf eine Gewichtung aus Bürgersicht zu gewinnen.

Nachfolgend werden die jeweiligen Ziele / Strategien inkl. der im zweiten IKEK-Forum vorgenommenen Priorisierung dargestellt. Die Ziele / Strategien besitzen in Teilen eine Relevanz in den unterschiedlichen Handlungsfeldern und sind somit als Querschnittsthematik zu verstehen.

Innerhalb der dargestellten Handlungsfelder wurde eine umfangreiche Liste an Maßnahmenvorschlägen und Ideen für die Überführung der Zielebene in die praktische Umsetzung gesammelt (s. Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplan).

9.1 Handlungsfeld 1 „Wohnen, Demografie, Städtebau, Ortszentren, Raumqualität“

Innerhalb des Handlungsfeldes 1 „Wohnen, Demografie, Städtebau, Ortszentren, Raumqualität“ wurden im Rahmen der Ziele / Strategien vielfältige Themenfelder behandelt. Von der Teilnehmerschaft wurden vor allem die Aspekte Aufenthaltsqualität und Treffpunktfunktionen in den Ortskernen als identitätsstiftendes Element mit der höchsten Priorisierung versehen. Ebenso wird der öffentliche Raum in Bezug auf eine gestalterische und städtebauliche Aufwertung sowie auch die Barrierefreiheit als bedeutend erachtet. Der Erhaltung und Entwicklung innerörtlicher Freiflächenqualitäten im privaten wie im öffentlichen Raum als Voraussetzung für eine hohe Wohnqualität in den Ortskernen kommt eine hohe Bedeutung zu.

Tab. 12: Übersicht Handlungsfeld 1: Teilziele/Strategien sowie Priorisierung durch Teilnehmerschaft IKEK-Forum

Handlungsfeld 1: Wohnen, Demografie, Städtebau, Ortszentren, Raumqualität	
Teilziele / Strategien	Punktzahl
Aufenthaltsqualitäten und Begegnungsorte in den Ortszentren funktional und gestalterisch aufwerten	28
Sicherung der identitätsstiftenden baugestalterischen, historischen Dorfstrukturen (in Balance mit Aspekten wie Attraktivität der Gemeinde für (ggf. zuziehende) BürgerInnen jüngeren Alters)	22
Erhalt der Wohnumfeldqualität bei Nachverdichtung in den Ortskernen (bspw. Erhalt des Gartengrünnetzes)	15
Sicherstellung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum (nicht nur materielle, sondern auch ideologische Umsetzung)	9
Förderung des Zuzugs in den südlichen Ortsteilen von Mühlthal	0
Städtebaulich verträgliche Entwicklung von Schlüsselimmobilien/ Konversionsflächen*	-
Schaffung bezahlbaren Wohnraums*	-

Zusammenstellung: cima + WSW & Partner; *Diese Ziele wurden während der Veranstaltung im Anschluss an die Priorisierung auf Wunsch der Teilnehmerschaft aufgenommen und konnten entsprechend nicht bepunktet werden, soll aber grundsätzlich in den Zielkatalog aufgenommen werden.

9.2 Handlungsfeld 2 „Bürgerschaftliches Engagement, Gemeinschaft, Vereinsleben, Kultur und Freizeit, soziale Orte“

Innerhalb des Handlungsfeldes 2 „Bürgerschaftliches Engagement, Gemeinschaft, Vereinsleben, Kultur und Freizeit, soziale Orte“ wurde im Rahmen der Priorisierung die Bedeutung der Platzsituation in den Ortsteilen als Treffpunktfunktion und damit als freizeitbelebendes Element herausgestellt.

Auch der hohe Stellenwert des Vereinslebens in der Gemeinde Mühlthal spiegelt sich in der hohen Priorisierung der Unterstützung des Vereinslebens und des bürgerschaftlichen Engagements wider.

In der Gesamtbetrachtung lässt sich erkennen, dass mit der Priorisierung von Seiten der Teilnehmerschaft großer Wert auf den gesellschaftlichen Zusammenhalt gelegt wird, der sämtliche Alters- und Bevölkerungsgruppen innerhalb der Gemeinde inkludiert.

Tab. 13: Übersicht Handlungsfeld 2: Teilziele/Strategien sowie Priorisierung durch Teilnehmerschaft IKEK-Forum

Handlungsfeld 2: Bürgerschaftliches Engagement, Gemeinschaft, Vereinsleben, Kultur und Freizeit, soziale Orte	
Teilziele / Strategien	Punktzahl
Stärkung der Treffpunktfunktionen für alle Generationen an zentralen und dezentralen Plätzen in den Ortsteilen	24
Unterstützung/Stärkung des Vereinslebens und des bürgerschaftlichen Engagements	13
Sicherstellung der Teilhabe aller Generationen und gesellschaftlicher Gruppen, insbesondere von Senioren und jüngeren Bevölkerungsgruppen sowie Inklusion	11
Naturnahes Freizeiterlebnis ausbauen	7
Funktionierende Dorfgemeinschaftsstrukturen erhalten und fördern	5
Förderung des gastronomischen Angebots zur Stärkung der Treffpunktfunktionen	4
Aktive Integration von Neubürgerinnen und Neubürgern in das gesellschaftliche Leben	3

Zusammenstellung: cima + WSW & Partner

9.3 Handlungsfeld 3 „Daseinsvorsorge, Wirtschaft, Arbeitsplätze, Versorgung“

Innerhalb des Handlungsfeldes 3 „Daseinsvorsorge, Wirtschaft, Arbeitsplätze, Versorgung“ wurde die Weiterentwicklung der Gemeinde Mühlthal als Wirtschaftsstandort, im Speziellen im Hinblick auf das Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot, mit der höchsten Punktzahl bewertet. Neben der Stärkung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf wurden die Bedeutung der verschiedenen Versorgungseinrichtungen ebenso wie die Stärkung der Kommunikationsinfrastruktur mit einer vergleichbaren Punkteanzahl priorisiert.

Tab. 14: Übersicht Handlungsfeld 3: Teilziele/Strategien sowie Priorisierung durch Teilnehmerschaft IKEK-Forum

Handlungsfeld 3: Daseinsvorsorge, Wirtschaft, Arbeitsplätze, Versorgung	
Teilziele / Strategien	Punktzahl
Sicherung und aktive Weiterentwicklung von Mühlthal als Wirtschaftsstandort mit einem vielfältigen Arbeitsplatz- und Ausbildungsplatzangebot	10
Stärkung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf	7
Sicherstellung einer wohnortnahen ärztlichen Versorgung	6
Sicherung und Stabilisierung der (Nah-)Versorgungseinrichtungen in den Ortsteilen (ggf. Bürgerladen, „rollende“ Versorgung, Bürger-Bus zu den Versorgungsorten in Mühlthal)	6
Stärkung der technischen Kommunikationsinfrastruktur	6
Stabilisierung der Ortskerne durch räumliche Funktionsbündelungen inkl. einer Stärkung der Ortskerne als wichtige Versorgungsbereiche und Treffpunkte	3

Zusammenstellung: cima + WSW & Partner

9.4 Handlungsfeld 4 „Mobilität, Umwelt, Natur, Naherholung, Tourismus“

Innerhalb des Handlungsfeldes 4 „Mobilität, Umwelt, Natur, Naherholung, Tourismus“ wurde mit höchster Priorität der Ausbau der Fahrradinfrastruktur bewertet, wobei die Wegeverbindungen nicht nur innerhalb der Gemeinde, sondern auch der Anschluss an die umliegenden Orte berücksichtigt wurde.

Nachfolgend wurde im Rahmen der Priorisierung großer Wert auf den Naturraum und die damit verbundenen Potentiale zur Nahversorgung gelegt, welches auch in Verbindung mit einem nachhaltigen Tourismus zu sehen ist und ebenfalls ein Teilziel im Handlungsfeld darstellt.

Tab. 15: Übersicht Handlungsfeld 4: Teilziele/Strategien sowie Priorisierung durch Teilnehmerschaft IKEK-Forum

Handlungsfeld 4: Mobilität, Umwelt, Natur, Naherholung, Tourismus	
Teilziele / Strategien	Punktzahl
Ausbau der innerörtlichen Radwege-Infrastruktur sowie der Radwegverbindungen zwischen den Ortsteilen und den Nachbarkommunen, Entwicklung zur fahrradfreundlichsten Gemeinde im Landkreis (Modellgemeinde Hessen)	14
Stärkung und Ergänzung der vorhandenen Potenziale der Naherholung	8
Sicherung und Entwicklung des Waldes unter Aspekten der Naherholungs-, Artenschutz- und Klimaschutzfunktion (Hinzunahme eines externen Waldgutachters)	6
Optimierung des ÖPNV-Netzes und der überörtlichen Anbindung an relevante Ziele, insbesondere (weiterführende) Schulen, Starker Ausbau des ÖPNV-Netzes als echte Alternative zum Auto	6
Entwicklung eines zukunftsorientierten und nachhaltigen Tourismuskonzeptes	5
Entwicklung eines innovativen und integrativen Mobilitätskonzeptes für die Gesamtgemeinde unter Berücksichtigung von nachfrageorientierten Angeboten unter besonderer Berücksichtigung des Umweltverbundes	4
Ausbau der Begrünung der Ortsteile bzw. des öffentlichen Raumes mit übergeordnete Grünraumplanung	4
Berücksichtigung der Barrierefreiheit in jeglicher Hinsicht	1
Nachhaltige Strategie einer flächeneffizienten Siedlungsentwicklung durch den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung	0
Erhöhung der Verkehrssicherheit (u. a. Kinder, ältere Bevölkerungsgruppen) in den Ortsteilen durch ein gleichberechtigtes Miteinander aller Verkehrsteilnehmer	0
Stärkung umweltfreundlicher Energien	0

Zusammenstellung: cima + WSW Partner

10 Strategische Bausteine

Für die Bündelung der Maßnahmen in den sechs definierten strategischen Bausteinen bilden das Leitbild sowie die Diskussionsergebnisse in den vier (sehr umfangreichen) Handlungsfeldern eine inhaltliche und abgestimmte Grundlage.

Im Gegensatz zu der grundlegenden, werteorientierten Leitbilddiskussion bilden die strategischen Bausteine einen geeigneten, inhaltlich gebündelten Rahmen des Umsetzungsmanagements. Die formulierte Zielsetzung einer nachhaltigen Stärkung der Innenentwicklung spiegelt sich insbesondere im strategischen Baustein „lebendige Zentren mit attraktiven Ortskernen“ wider. Städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen, Sanierungstätigkeiten der Immobilieneigentümer sowie funktionale Ergänzungen der Ortskerne bilden wichtige Arbeitsbereiche, denen eine Reihe von Maßnahmen in allen sechs Ortsteilen zugewiesen wurden. Der strategische Baustein „Mühlthal lebenswert 2030+“ bündelt insbesondere Maßnahmen, die das soziale und gesellschaftliche Miteinander stärken. Darüber hinaus werden in diesem strategischen Baustein alle Ansätze gebündelt, die den Wohnort Mühlthal mit seinen Ortschaften aktiv unterstützen (z.B. Gesundheitswesen, Bildungsangebot, Kinderbetreuung).

Im strategischen Baustein „vernetzter Landschafts- und Kulturraum“ erfolgt eine Weiterentwicklung einer der zentralen Stärken aus Sicht der Bevölkerung, nämlich den Umfeld- und Umweltqualitäten. Trotz der Lage Mühlthals in einer der dynamischsten Regionen in Südhessen, verfügt die Gemeinde, in allen Ortsteilen, über entsprechende Freiraum- und landschaftliche Qualitäten.

Im strategischen Baustein „Lokal wirtschaften – Kreativ wirtschaften“ wird die Zielsetzung gebündelt, dass sich Mühlthal keinesfalls als „Schlafgemeinde“ entwickelt, sondern ein moderner, vielfältiger, mittelständisch orientierter Wirtschaftsraum in der Region Südhessen ist. Die Förderung regionaler Kreisläufe sowie die ökonomischen Strukturen in den Ortszentren bilden hierbei wichtige Ansatzpunkte (auch und gerade unter Berücksichtigung des strategischen Bausteins „vom IKEK zum D:IKEK“).

In allen Handlungsfeldern, die im Rahmen der Beteiligungsprozesse gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern erörtert wurden, haben sich Aspekte der Digitalisierung ergeben. Einerseits sind hierfür die entsprechenden Kommunikationsinfrastrukturen zu schaffen, andererseits stellt dieser Aspekt einen wichtigen Zukunftsbaustein (mit Profilierungsmöglichkeiten) der Gemeinde Mühlthal dar. Die wirtschaftliche Teilhabe, ökonomische Funktionen, Transparenz über die vielfältigen Angebotsstrukturen in Mühlthal sowie das Verwaltungshandeln bilden hier einige Teilaspekte ab. Gegebenenfalls ist perspektivisch zu prüfen, ob ein digitales Entwicklungskonzept im Sinne der Dorfentwicklung eine ergänzende konzeptionelle Grundlage bilden könnte.

Der strategische Baustein „mobil in die Zukunft“ wurde als wichtiges Querschnittsthema in den unterschiedlichen Dialog- und Beteiligungsprozessen aufgeführt. Die Weiterentwicklung der Mobilität für möglichst alle gesellschaftlichen Gruppen, die Stärkung des Radverkehrs und die Erhöhung der Verkehrssicherheit, gerade in den Ortszentren mit den Durchfahrtsstraßen, bilden hier wichtige Ansatzpunkte. Als konzeptionelle Klammer ist zu prüfen, hierfür ein integriertes Mobilitätskonzept, mit Sofortmaßnahmen, zu entwickeln. Hierbei sind insbesondere auch die Schnittstellen zu den Projekten und Initiativen auf der Landkreisebene aufzugreifen.

Die Mühlthalstrategie 2030+ „Zukunft gemeinsam gestalten“ mit den sechs definierten strategischen Bausteinen stellt damit einen geeigneten Rahmen für die Umsetzung der Verfahrensbegleitung des IKEK dar. Damit konnte auf der strategischen Ebene eine zielgerichtete Zuordnung (im Sinne einer Bündelungsfunktion) von Maßnahmen erreicht werden.

Im Ergebnis der Abstimmungsprozesse der Planungsbüros mit der Gemeinde, dem Landratsamt und der Steuerungsgruppe haben sich folgende sechs strategische Bausteine ergeben:

Abb. 112: Übersicht Strategiebausteine IKEK Mühlthal



Darstellung: cima

11 Abgrenzung der Fördergebiete und Identifizierung strategischer Sanierungsbereiche

11.1 Vorgehensweise zur Abgrenzung der Fördergebiete

Dorfentwicklung lebt maßgeblich vom „Mitmachen“! Die Förderung privaten Engagements bei der ortsbildgerechten Inwertsetzung von Bestandsgebäuden und Grundstücken in den Ortskernen durch Modernisierung, Umnutzung oder dorfgerechte Innenentwicklung in Form von gestalterisch eingebundener Neubebauung ist ein wesentliches Element der Dorfentwicklung. Dazu schreibt der „Leitfaden zur Dorfentwicklung in Hessen“⁴¹ vor, Fördergebiete abzugrenzen. Grundsätzlicher Orientierungsrahmen sind die bebauten Bereiche der Ortslagen bis zum Baujahr 1950. Zunächst wurden in den sechs Ortsteilen historische Karten zur Siedlungsentwicklung ausgewertet und im Rahmen von Ortsbegehungen abgeglichen. Darauf aufbauend konnte eine Kategorisierung und Abgrenzung der Bebauung bis 1950 vorgenommen und in einer Grundlage auf Basis des amtlichen Katasters zeichnerisch verortet bzw. abgegrenzt werden.

Bereits in diesem Arbeitsschritt wurde erwartungsgemäß offensichtlich, dass eine „klassische“ Abgrenzung dieser Gebiete entsprechend dem „Leitfaden zur Dorfentwicklung in Hessen“ bzw. der Broschüre „Bauen im ländlichen Raum“ in einigen Ortsteilen nur begrenzt unmittelbar angewendet werden konnte. In Trautheim ist es insbesondere die spezielle Siedlungsentstehung (vgl. Kap. 4.2.1) und die in den vergangenen Jahren zunehmende städtebauliche Überformung des Ortsteils, die die zusammenhängende Abgrenzung eines Fördergebiets kaum möglich und sinnvoll erscheinen lässt.

In Traisa und Nieder-Ramstadt haben vor allem starke Nachverdichtungsentwicklungen sowie erhebliche bauliche Veränderungen an älteren Bestandsgebäuden oder Abriss- und Neubaumaßnahmen in den Ortskernen seit den 1970er Jahren dazu geführt, dass eine dem Bauzeitraum vor 1950 zuzuordnende Bebauung oft nur noch eingeschränkt ablesbar ist. Vielmehr ergeben sich deutliche Zäsuren auch innerhalb der Bebauung vor 1950.

Demgegenüber konnten die Fördergebiete in den ländlich – dörflich geprägten Ortsteilen Nieder-Beerbach, Frankenhausen und Waschenbach unmittelbar entsprechend den Vorgaben abgegrenzt werden.

In einem zweiten Schritt wurden die Vorschläge zur Abgrenzung der Fördergebiete in mehrfachen und überwiegend gemeinsamen Ortsbegehungen mit den Vertreterinnen des Fachbereichs Dorf- und Regionalentwicklung (LK Darmstadt – Dieburg) überprüft sowie mit der Gemeindeverwaltung Mühlthal abgestimmt. Ein zielgerichteter Einsatz von Fördermitteln kann somit sichergestellt werden.

⁴¹ Leitfaden zur Dorfentwicklung in Hessen, November 2019

11.2 Strategie zur Abgrenzung der Fördergebiete

In erster Linie soll in den Fördergebieten das baulich-kulturelle Erbe, das sich insbesondere in der privaten Bausubstanz widerspiegelt, erhalten und zeitgemäß entwickelt werden. Dabei ist zunächst auf die Bebauung bis 1950 abzustellen. Neben der orts- und landschaftsbildgerechten Sanierung von Wohngebäuden soll die Innenentwicklung durch Um- und Wiedernutzung leerstehender Gebäude (insbesondere Scheunen) sowie die Schließung von Baulücken gefördert werden.

Darüber hinaus soll die Vitalität und die Wohnfunktion in den Ortskernen durch ergänzende Angebote der Daseinsvorsorge und kleingewerbliche Strukturen entwickelt werden.

Durch Revitalisierung von Brachen und / oder gewerblichen Konversionsflächen (wie z. B. im Bebauungsplan „Wohngebiet Dornberg“) wird eine situationsangepasste städtebauliche Innenentwicklung in Gang gesetzt, ohne Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.

Insbesondere in den Ortsteilen Nieder-Ramstadt und Traisa gilt es zudem, die aufgrund teilweise hoher Verdichtung bestehenden Problemlagen (fehlende private Freiflächenqualität, mangelnde private Stellplätze) auch durch geeignete Entkernung und Neuordnung privater Grundstückszuschneide situationsgerecht zu lösen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass eine ortsangepasste Neubebauung innerhalb eines abgegrenzten Fördergebietes möglich ist!

Aufgrund der besonderen Siedlungsstruktur im Ortsteil Traisa, die z.B. entlang der Waldstraße – außerhalb des historischen Ortskerns – ebenfalls charakteristische Bebauung aus der Zeit nach der Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert aufweist, wurde zugunsten eines zusammenhängenden und relativ kompakten Fördergebiets auf die Einbeziehung der Waldstraße verzichtet.

Die Übersichtspläne mit den Fördergebietsabgrenzungen in größerem Maßstab befinden sich im Anhang!

Fördergebiet: Nieder-Ramstadt

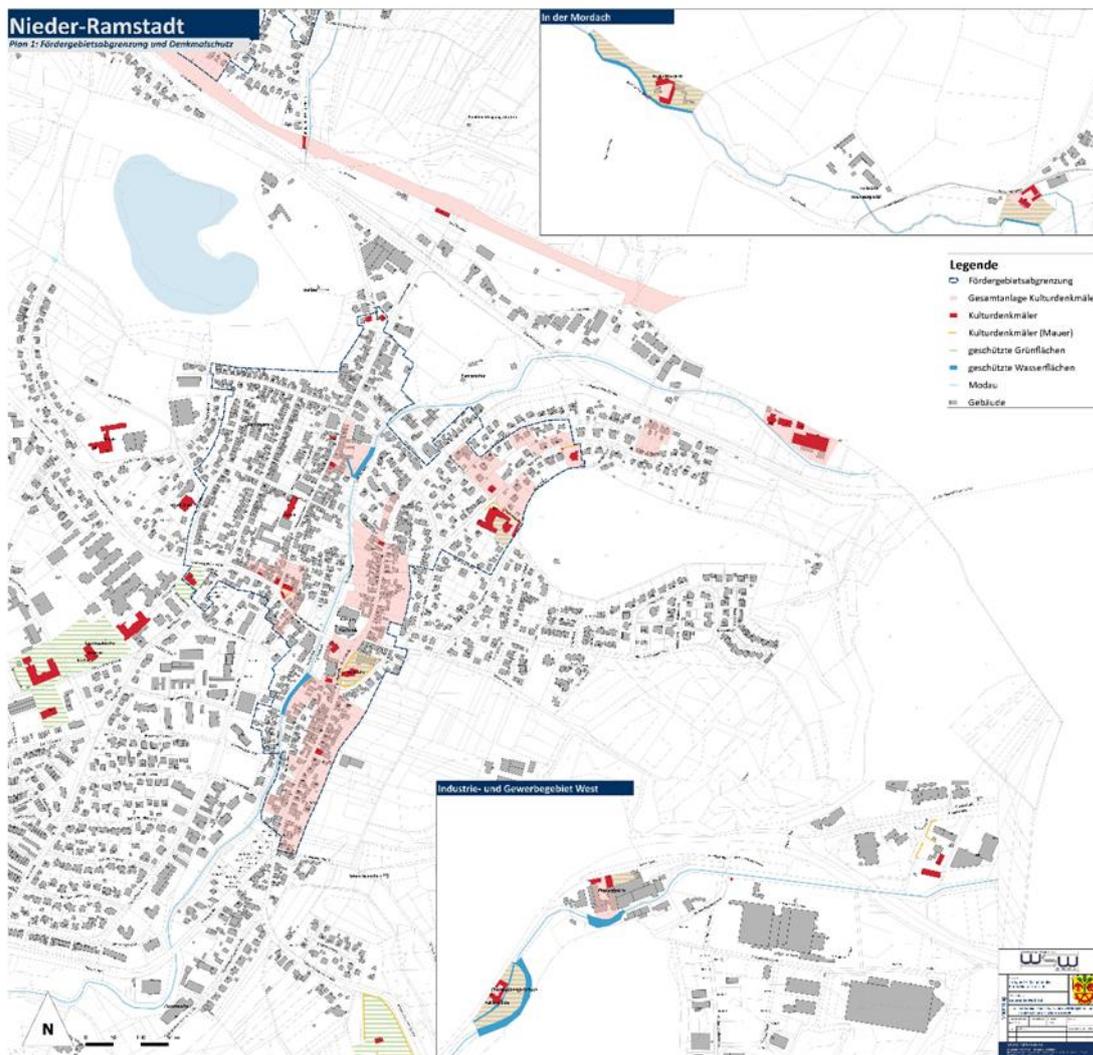
Die Förderung der Innenentwicklung ist im Kernbereich von Nieder-Ramstadt von besonderer Bedeutung. Innenentwicklung ist dabei nicht in erster Linie als „Nachverdichtung“ zu verstehen, sondern als situations- und bedarfsgerechte Steuerung unter Berücksichtigung der individuellen funktionalen, sozialen und gestalterischen Erforderlichkeiten.

Bedingt durch erhebliche bauliche Eingriffe in die historische Struktur insbesondere um das heutige Rathaus im Kreuzungsbereich Kirchstraße, Dornwegshöhstraße und Ober-Ramstadter Straße (teilweise Gesamtanlage „Denkmalschutz“) und durch das nach wie vor hohe Verkehrsaufkommen hat dieser Teil an Attraktivität als Wohnstandort und Ortskern mit Versorgungsfunktion und Aufenthaltsqualität verloren. In der Folge zeigen sich hier eine deutliche Tendenz von Unterhaltungsstau an privaten Gebäuden und eine relative Konzentration an Gebäudeleerständen. Relativ, da aufgrund der grundsätzlich hohen Wohnraumnachfrage auch in diesem Bereich teilweise erhebliche Nachverdichtungen z.B. durch Umnutzungen ehemaliger landwirtschaftlicher Ökonomiegebäude zu Miet- und Eigentumswohngebäuden stattgefunden haben. Die zum Zeitpunkt der Konzepterstellung als leerstehend identifizierten Gebäude weisen allerdings oft so gravierende Mängel auf, so dass sich, in Verbindung mit zumeist sehr ungünstigen Grundstückszuschnitten, kaum Perspektiven für eine Wiedernutzung ergeben. Hier sind vielmehr strukturelle Neuordnungen auch unter Einbeziehung von benachbarten Grundstücken zu erwägen.

Das Villengebiet „Lohberg“ im Nordwesten zählt ebenfalls zum historisch entstandenen Ortskern, zeichnet sich aber durch seine besondere bauliche Villenstruktur aus. Insbesondere für die hier nicht unter Denkmalschutz stehenden Einzelobjekte soll die Möglichkeit der Förderung von Privatmaßnahmen eröffnet werden, um diese für den Teil Nieder-Ramstadts prägenden Strukturen zu erhalten.

Die Bahnhofstraße verzeichnet einen erhöhten Anteil an leerstehenden ehemaligen Ladengeschäften im Erdgeschoss. Allgemeine strukturelle Entwicklungen im Einzelhandel, fehlende Betriebsnachfolge, aber auch die Verlagerung des großflächigen Einzelhandelsangebotes an den Südwesten von Nieder-Ramstadt haben diese Entwicklung begünstigt. Die Bausubstanz ist hier und in den parallel verlaufenden Straßen (Stiftsstraße und Hochstraße) nicht als klassisch „dörflich“ zu bezeichnen. Es handelt sich vielmehr um giebelständig zur Straße stehende 2-geschossige Bürgerhäuser aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts in zumeist einseitiger Grenzbebauung, seitlicher Grundstückszufahrt und mit dahinterliegenden Nutz- und Ziergärten. Auch wenn gestalterisch unsensibel eingefügte Neu- und Umbauten den geschlossenen städtebaulichen Charakter teilweise unterbrechen, ist dieser Bereich noch als prägend zu bezeichnen.

Abb. 113: Fördergebietsabgrenzung und Denkmalschutz, Ortsteil: Nieder-Ramstadt



Quelle: WSW & Partner, 2021

Ortsteil Trautheim

Die besondere Siedlungsgenese des Ortsteils (vgl. Kap. 4.4.1) hat in der jüngeren Vergangenheit dazu geführt, dass sich erhebliche siedlungs- und baustrukturelle (in deren Folge auch sozialstrukturelle!) Veränderungen ergeben haben. Insbesondere im Siedlungsbereich südlich der Odenwaldstraße kann kaum noch von einer homogenen Struktur gesprochen werden. Die ursprüngliche Einzelhausbebauung zahlreicher ehemals großer Villengrundstücke wurde wegen der enorm gestiegenen Bodenpreise häufig zugunsten einer „optimierten“ Ausnutzung mit moderner Reihenhausbauung niedergelegt. Die noch vorhandenen ursprünglich ortsteilprägenden Gebäude aus der Entstehungszeit der Siedlung stehen zumeist unter Denkmalschutz.

Aufgrund der inzwischen dispersen Baustruktur und der darüber hinaus nicht ursprünglich „dörflichen“ Siedlungsgenese lässt sich ein zusammenhängendes Fördergebiet in Trautheim fachlich nicht begründen. Auf die Ausweisung eines Fördergebietes für private DE – Maßnahmen wird daher verzichtet⁴².

Fördergebiet Traisa

Das Fördergebiet in Traisa umfasst zunächst den engeren historischen Ortskern im Bereich zwischen der Ludwigstraße und der Traisaer Brunnengasse, der überwiegend von ehemals landwirtschaftlichen Anwesen, zum Teil als Vier – Seit – Hofanlagen, geprägt ist. Darüber hinaus ist die nördliche Bebauung entlang der Ludwigstraße bis zur Einmündung der Lindenstraße weitgehend einheitlich und ortsbildprägend.

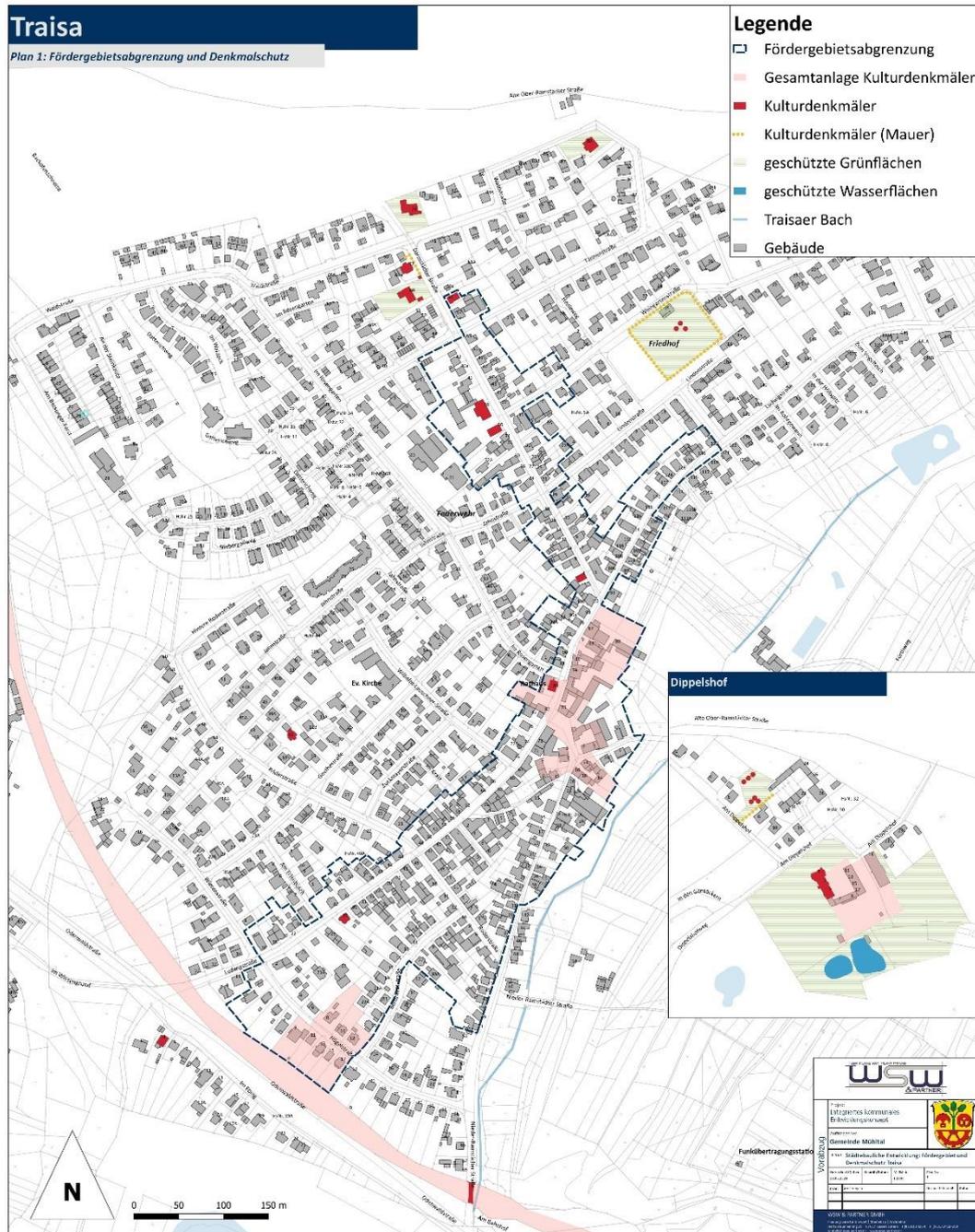
Die aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts stammenden zumeist giebelständig zur Straße stehenden Wohnhäuser sind überwiegend in regionstypischer Bauweise errichtet, weisen jedoch in Teilen Sanierungsbedarf auf. Gleiches gilt für die Wohnbebauung entlang der Darmstädter Straße in Richtung Norden bis etwa zur Einmündung der Tannenstraße.

Insgesamt weniger homogen strukturiert ist die Bebauungsstruktur im Südwesten der Ortslage zwischen der Nieder – Ramstädter – Straße, der Hügelstraße und der Ludwigstraße. Ensemblebildende Bereiche (z. T. als kulturdenkmalgeschützte Gesamtanlage erfasst!) wechseln mit Bebauung aus der 2. Hälfte des 20. Jh. und in modernem Stil errichteten Neubauten ab. Im Interesse eines zusammenhängenden Fördergebietes wurde die Abgrenzung jedoch großflächig vorgenommen. Da Förderanträge individuell von der Bewilligungsbehörde geprüft und beschieden werden, ist insofern auch hier ein zielorientierter Mitteleinsatz gewährleistet.

Von hoher Bedeutung im Gesamtensemble des vorgeschlagenen Fördergebietes ist das „alte Rathaus“. Das aus ursprünglich dem Jahr 1866 stammende mit Treppengiebel versehene Gebäude wurde durch einen Anbau erweitert, dabei jedoch in seiner historischen Erscheinung erheblich beeinträchtigt. Im Rahmen des IKEK werden Überlegungen für eine Folgenutzung nach umfassend erforderlicher Sanierung angestellt.

⁴² Besprechungsergebnis des Controllingtermins vom 25.11.2020 mit WI – Bank, Kreisverwaltung und Gemeinde Mühlthal

Abb. 114: Fördergebietsabgrenzung und Denkmalschutz, Ortsteil: Traisa



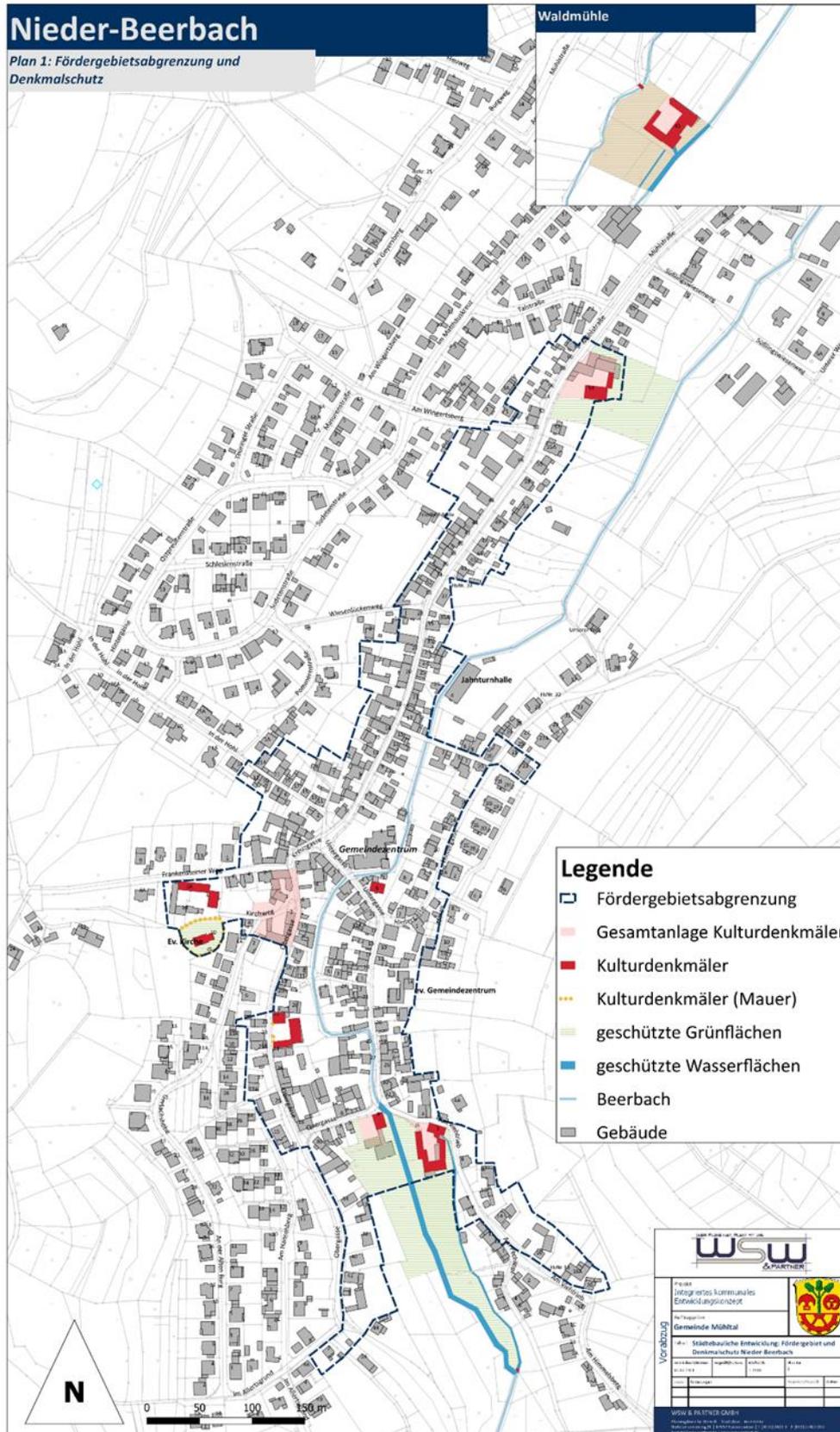
Quelle: WSW & Partner, 2021

Fördergebiet Nieder-Beerbach

Der Ortsteil Nieder-Beerbach weist aufgrund erheblicher Siedlungserweiterungen seit den frühen 1970er Jahren nord- und südwestlich des historischen Ortskerns eine heterogene Struktur auf. Trotz einiger Neu- und Umbauten ist jedoch der Ortskern, der sich um das in den 1960er Jahren errichtete, heutige Gemeindezentrum (ehemals Hofgut der Herren von Frankenstein) an der Ecke Untergasse / Mühlstraße entwickelt hat, als solcher noch ablesbar. Der engere Ortskern wird nach wie vor von zumeist im Nebenerwerb betriebenen landwirtschaftlichen Anwesen geprägt. Ökonomiegebäude sind teilweise untergenutzt oder stehen leer, so dass sich hier mittelfristig ein Potenzial zur Schaffung von Wohnraum im Sinne der Innenentwicklung aber auch zur Verbesserung der innerörtlichen Freiflächensituation ergeben kann.

Neben der orts- und landschaftsbildgerechten Sanierung und Umnutzung von Gebäuden oder dem dorfbildgerechten Ersatz nicht erhaltungsfähiger Gebäude im Ortskern zählt die funktionale Neuordnung und Umgestaltung des Bereiches um das Gemeindezentrum zu den Hauptanliegen der künftigen Ortsentwicklung in Nieder-Beerbach. Einen wesentlichen zusätzlichen Impuls dazu liefert die geplante Auslagerung des Standortes der freiwilligen Feuerwehr.

Abb. 115: Fördergebietsabgrenzung und Denkmalschutz, Ortsteil: Nieder-Beerbach



Quelle: WSW & Partner, 2021

Fördergebiete Frankenhausen und Waschenbach

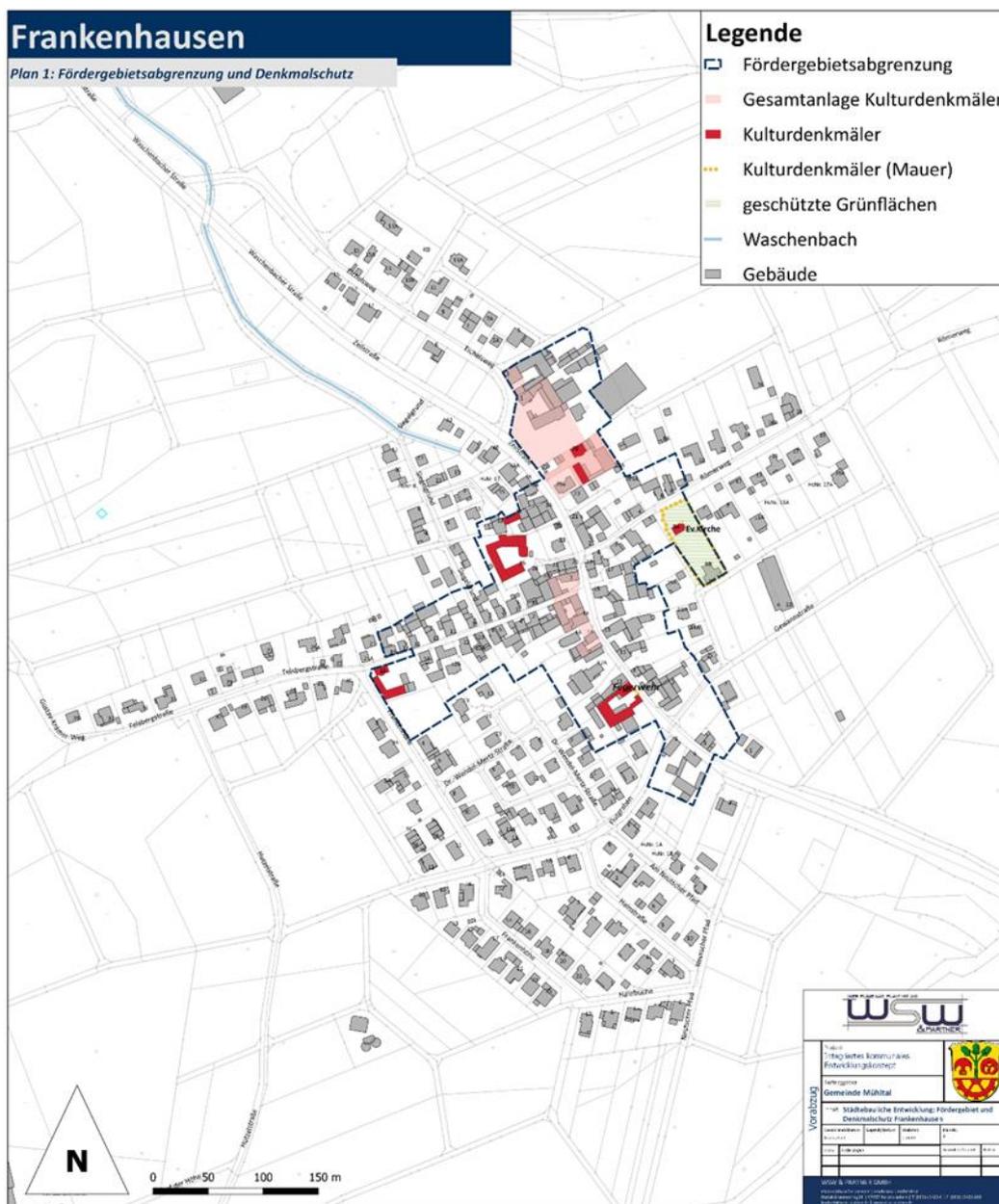
Die Ortslagen von Frankenhausen und Waschenbach waren in der Vergangenheit bereits Förder-
schwerpunkte (2012), gemeinsam mit dem Ortsteil Neutsch der Gemeinde Modautal.

Trotz einzelner untypischer Neubauten aus den vergangenen Jahren lassen sie die Ortskernberei-
che bis zu den 1950er Jahren als zusammenhängend ablesen und abgrenzen.

Im Rahmen der vorausgegangenen Dorferneuerung wurden sowohl in Frankenhausen als auch in
Waschenbach einzelne private Maßnahmen umgesetzt, so z.B. auch die Umnutzung von Scheunen
zu Wohnzwecken.

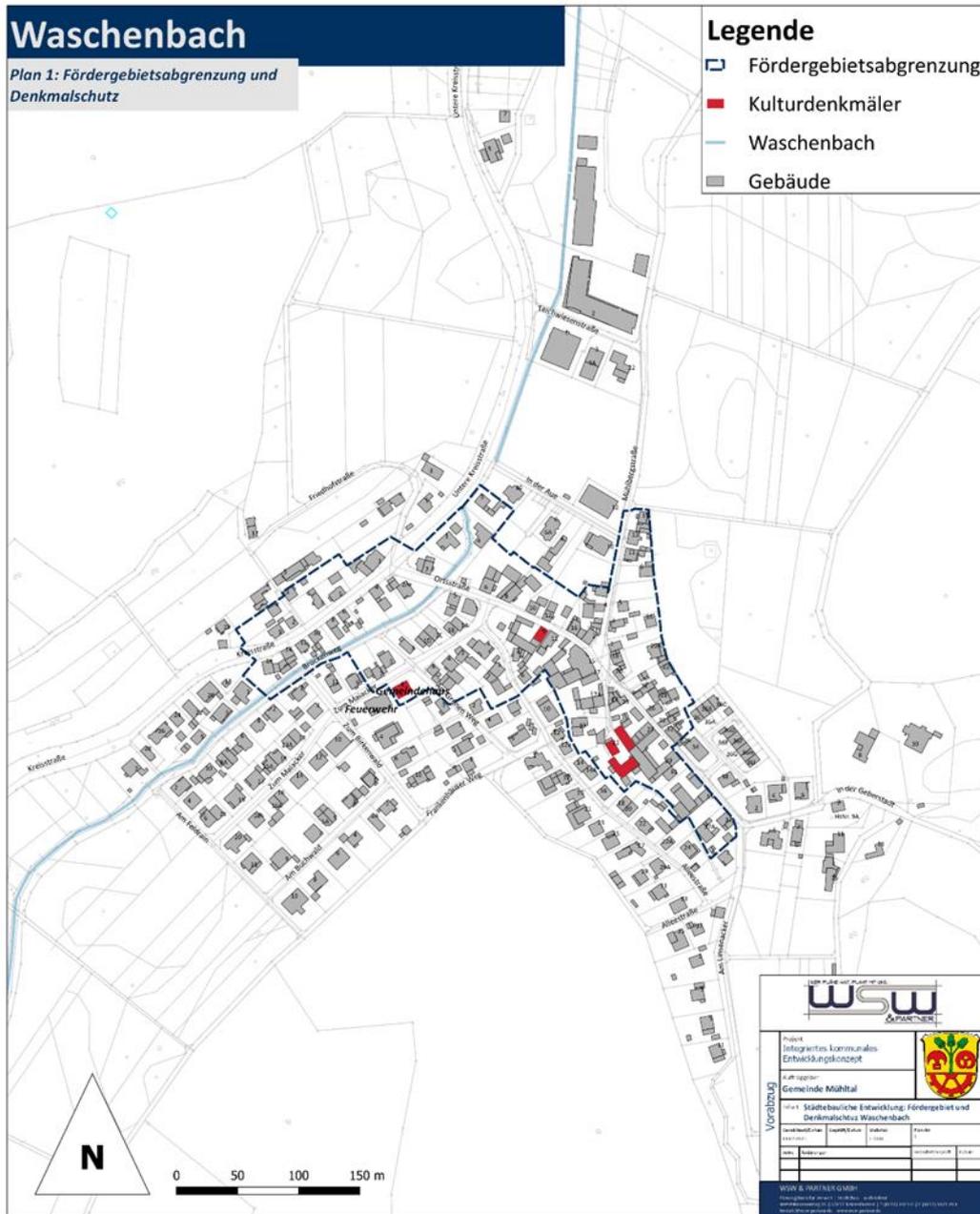
Im kommunalen Bereich liegt in Waschenbach ein Schwerpunkt auf der Gestaltung und Entwick-
lung der Ortsmitte (Bereich vor dem Waschenbacher Hof).

Abb. 116: Fördergebietsabgrenzung und Denkmalschutz, Ortsteil: Frankenhausen



Quelle: WSW & Partner, 2021

Abb. 117: Fördergebietsabgrenzung und Denkmalschutz, Ortsteil: Waschenbach



Quelle: WSW & Partner, 2021

11.3 Identifizierung der strategischen Sanierungsbereiche

Unter Ziffer 2.6.1 der Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der ländlichen Entwicklung (Stand 15.08.2019) wird die Möglichkeit eröffnet, identitätsstiftende Kooperationsprojekte zwischen Gemeinde und privaten Trägern in städtebaulichen Problembereichen mit deutlich strukturellen Mängeln zu fördern, um die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde zu stärken.

Die Maßnahmen in strategischen Sanierungsbereichen haben im Hinblick auf das landesweite Interesse höchste Förderpriorität. Es gelten höheren Zuwendungsbeträge. Gefördert werden können Vorhaben öffentlicher-kommunaler, öffentlicher nicht-kommunaler und privater Träger⁴³.

Voraussetzung zur Ausweisung eines strategischen Sanierungsbereiches ist, dass eine mögliche Lösung nur in Kooperation zwischen Gemeinde und privaten Eigentümern / Investoren möglich ist und die Bereitschaft bzw. die Voraussetzungen vorliegen, dass sich die Gemeinde finanziell an der Umsetzung der geplanten Maßnahmen beteiligt.

Die Festlegung eines strategischen Sanierungsgebietes erfolgt durch die WI-Bank unter Zugrundelegung einer konkreten Planung und einer vertraglichen Vereinbarung mit den Projektbeteiligten.

Anlässlich des 2. Controlling Termins mit der WI – Bank, der Kreisverwaltung und der Gemeinde Mühlthal am 25.11.2020 wurde einvernehmlich erörtert, dass die o. a. Voraussetzungen zur Ausweisung eines strategischen Sanierungsbereiches in Mühlthal nicht erfüllt sind. Eine etwaige in Frage kommende Konversion einer Gewerbebrache in Nieder-Ramstadt (Schulstr. / Bahnhofstraße) kann nach übereinstimmender Auffassung der Projektbeteiligten allein durch private Investition erfolgen.

⁴³ Vgl Richtlinie v. 15.08.2019

12 Öffentliche Vorhaben/Umsetzungsmaßnahmen

Aus der Projektbearbeitung sind gemeinschaftlich mit der Mühlthaler Bevölkerung, die über die verschiedenen Beteiligungsmöglichkeiten, wie der Bürgerbefragung, den IKEK-Foren, der Steuerungsgruppe sowie über die Projekthomepage in den Prozess eingebunden wurde, aus den Handlungsfeldern und den daraus abgeleiteten Strategiebausteinen verschiedene Maßnahmen zur praktischen Umsetzung entwickelt wurden.

Die Maßnahmenliste wurde innerhalb des 2. IKEK-Forums diskutiert und ergänzt, während auch über die Projekthomepage im Nachgang weitere Anmerkungen an die Planerteams herangetragen werden konnten. Zudem wurde eine Priorisierung der Maßnahmen durch die Steuerungsgruppe als Vertreter der Bürgerschaft vorgenommen.

Mit der Priorisierung der Steuerungsgruppe wird gegenüber der Gemeindeverwaltung die Bürgersicht dargelegt, welche bei der Auswahl der finalen Maßnahmen eingeflossen ist. Die finale Priorisierung und die Rahmenplanung der zeitlichen Umsetzung erfolgt abschließend in Abstimmung mit dem Gemeindevorstand.

12.1 Maßnahmen

Vertiefend wurden für jene Maßnahmen ausführliche Maßnahmenblätter erstellt, die von Seiten der Steuerungsgruppe priorisiert wurden. Die Auswahl der Maßnahmen wurde anschließend von den Planungsbüros in Kooperation mit der Gemeinde und dem Landkreis diskutiert und im Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplan dargestellt.

Die übrigen Maßnahmen des Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplanes bilden einen Maßnahmenpool, aus dem die Gemeindeverwaltung je nach Ressourcenverfügbarkeit oder einer veränderten Priorisierung schöpfen kann, um die strategische Dorfentwicklung fortzusetzen.

Die Maßnahmenblätter umfassen zunächst die Zugehörigkeit des strategischen Bausteins, die durch das Vorhaben berührten Handlungsfelder sowie eine Projektbeschreibung, die erforderlichen Umsetzungsschritte sowie die Zielsetzung. Ebenso werden die Maßnahmen mit einer Umsetzungspriorität sowie einem groben Kostenrahmen versehen.

Die zentrale Strategie und der Schwerpunkt bei den Maßnahmen liegt in der Schaffung von Voraussetzungen und der Steuerung einer städtebaulich nachhaltigen und sozial verträglichen Innenentwicklung. Diese hat in der Gemeinde Mühlthal aus den bereits beschriebenen Gründen nicht in erster Linie das Ziel einer weiteren Nachverdichtung, sondern in der dauerhaften Sicherung einer hohen Wohnqualität in den Ortskernen und dem Erhalt und der Entwicklung des baukulturellen und Identität stiftenden Erbes. Dies soll durch städtebauliche Teilkonzepte und, wo dies zur Verbindlichkeit der Umsetzung erforderlich ist, durch Bauleitplanung erreicht werden. Die den Bedürfnissen aller Bewohner adäquate Ausstattung und Nutzbarkeit des öffentlichen Verkehrsnetzes sowie die Sicherung und Entwicklung innerörtlicher öffentlicher und privater Freiflächenqualitäten sowie die ortskernnahe Daseinsvorsorge werden als weitere unabdingbare Voraussetzungen gesehen, das Wohnen in den Ortskernen auch zukünftig attraktiv zu halten.

Daher gehören auch Projekte wie z. B. das historische Rathaus oder der Datterichplatz in Traisa, die Entwicklung des Zentrums von Nieder-Ramstadt, der Dorfplatz in Waschenbach oder die Umgestaltung der Ortsmitte in Nieder-Beerbach, mit denen die „öffentliche Hand“ die Lebensqualität

in den Ortskernen durch qualitative Verbesserungen im Bereich der Daseinsvorsorge und der Umfeldgestaltung erhöht, zu den zentralen Maßnahmen der Ortsentwicklung in Mühlthal

Strategiebaustein 1			
Lebendige Zentren mit attraktiven Ortskernen			
Projekt Projektnr. 4 / 5 / 6 i.V.m. Nr. 36 / 46 Entwicklung eines Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes „Altes Rathaus Traisa“ Sanierung und funktionale Ertüchtigung		gesamtkommunal	✓
		lokal	
Planung / Umsetzung			
Wirkt auf:			
Handlungsfeld 1: Wohnen, Demografie, Städtebau, Ortszentren, Raumqualität	Handlungsfeld 2: Bürgerschaftliches Engagement, Gemeinschaft, Vereinsleben, Kultur und Freizeit	Handlungsfeld 3: Daseinsvorsorge, Wirtschaft, Arbeitsplätze, Versorgung	Handlungsfeld 4: Mobilität, Umwelt, Natur, Naherholung, Tourismus
Projektziele: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der identitätsstiftenden baugestalterischen, historischen Dorfstrukturen ▪ Funktionale und gestalterische Aufwertung von Aufenthaltsqualitäten und Begegnungsorten in den Ortszentren ▪ Unterstützung/Stärkung des Vereinslebens und des bürgerschaftlichen Engagements ▪ Sicherstellung der Teilhabe aller Generationen und gesellschaftlicher Gruppen, insbesondere von Senioren und jüngeren Bevölkerungsgruppen sowie Inklusion ▪ Stabilisierung der Ortskerne durch räumliche Funktionsbündelungen inkl. einer Stärkung der Ortskerne als wichtige Versorgungsbereiche und Treffpunkte ▪ Stärkung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf (Ergänzung von Kinderbetreuungsmöglichkeiten) 			
Projektinhalte/ -umsetzung Ausgangssituation: Das denkmalgeschützte ehemalige „alte“ Rathaus in Traisa ist seit längerer Zeit un(ter)genutzt. Das öffentliche Gebäude ist ein bedeutendes Element in der Verbindungsachse „Bürgerhaus-Rosengarten, Datterichplatz“ Der bauliche Zustand ist sehr schlecht (Feuchtigkeit, Schimmelbildung, Wärmedämmung, fehlende Barrierefreiheit). Es besteht ein hoher Bedarf an Räumlichkeiten für Kinderbetreuung (insbesondere in der Gruppe „U3“) aber auch als Bürgertreffpunkt bzw. für Familienfeiern und ähnliches. Gleichzeitig bietet das historische Gebäude ein besonderes Ambiente z.B. für besondere Anlässe wie Trauungen.			

Strategiebaustein 1 Lebendige Zentren mit attraktiven Ortskernen			
Entwicklung eines Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes „Altes Rathaus Traisa“ Sanierung und funktionale Ertüchtigung			
<p>Projektbeschreibung: Das „alte Rathaus“ soll als Identität stiftendes historisches Gebäude in Traisa wieder in Wert gesetzt werden. Es erfüllt in der Achse öffentlicher Gemeinbedarfseinrichtungen zwischen dem Bürgerhaus (Rosengarten) und dem Datterichplatz / Schwimmbad eine wichtige Funktion. Eine fundierte bauliche Analyse zum Gebäudezustand und dessen Umfeld ist im Vorfeld unbedingt erforderlich. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie soll zunächst der Sanierungsbedarf ermittelt, anhand der vorhandenen Bau- und Raumstruktur ein mögliches Nutzungskonzept erarbeitet werden und anschließend die erforderlichen Sanierungsarbeiten durchgeführt werden. Im Idealfall sollte der unangepasste Anbau aus den 70er Jahren entfernt und das Rathaus freigestellt werden. Die durch die Entfernung des Anbaus gewonnene Fläche kann als ansprechend gestaltete Parkplatzfläche gestaltet und der Verkehrsraum „Rosengarten“ ggf. einbezogen werden.</p>			
<p>Arbeitsschritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Baufachliche Bestandsanalyse, ggf. verformungsgerechtes Aufmaß ▪ Abschätzung des Sanierungsbedarfs ▪ Erörterung eines möglichen Raumprogramms mit Gemeinde und Förderverein ▪ Abstimmung des Sanierungs- und Umnutzungskonzeptes mit Förderbehörde und Denkmalschutz ▪ Durchführung der Sanierungsarbeiten ▪ Ggf. konzeptionelle Einbeziehung der angrenzenden Verkehrsflächen zur Aufwertung der Verbindungssachse „Bürgerhaus – Datterichplatz – Freibad“. 			
Projektträger:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal 	Beteiligte Ortsteile:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mühlthal, insbes. Traisa
Ansprechpartner und Akteure:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal ▪ Landkreis ▪ Förderverein: Kinder & Jugend, Traisa e.V. ▪ 	Zeitliche Umsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ist noch zu eruieren
		Priorität:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hoch
Grob geschätzte Kosten:	10.000,- € Bestandsaufnahme / Aufmaß 600.000 € Sanierung „Altbau“ 800.000, € Komplettsanierung	Finanzierungsmöglichkeiten:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal ▪ DE - Förderung ▪ ...

Strategiebaustein 1			
Lebendige Zentren mit attraktiven Ortskernen			
Projekt nr. 11 / 12: Steuerung d. Innenentwicklung durch städtebauliche Teilkonzepte		gesamtkommunal	✓
		lokal	✓
Planung / Umsetzung			
Wirkt auf:			
Handlungsfeld 1: Wohnen, Demografie, Städtebau, Ortszen- tren, Raumqualität	Handlungsfeld 2: Bürgerschaftliches Engagement, Ge- meinschaft, Vereins- leben, Kultur und Freizeit	Handlungsfeld 3: Daseinsvorsorge, Wirtschaft, Arbeits- plätze, Versorgung	Handlungsfeld 4: Mobilität, Umwelt, Natur, Naherholung, Tourismus
Projektziele:			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt der Wohnumfeldqualität bei Nachverdichtung in den Ortskernen ▪ Städtebaulich verträgliche Entwicklung von Schlüsselimmobilien/ Konversionsflächen ▪ Erhaltung und Entwicklung der baugestalterischen (dörflichen) Identität 			
Projekthinhalte/ -umsetzung			
<p>Ausgangssituation: Aufgrund des sehr hohen Nachfragedrucks nach Wohnraum und Grundstücken hat insbesondere in den Ortsteilen Nieder-Ramstadt, Trautheim und Traisa eine extreme Preisentwicklung für Immobilien stattgefunden. Im Rahmen von Baugenehmigungen gem. § 34 BauGB kam es zu ungesteuerten erheblichen Nachverdichtungen in den Ortskernen sowohl hinsichtlich der überbauten Grundstücksflächen als auch in der Höhenentwicklung. Damit ist nicht nur ein zunehmender Verlust an Wohn- und Freiflächenqualität, sondern auch eine massive Zunahme des PKW -aufkommens verbunden. Aufgrund fehlender Regelungsmöglichkeiten im Rahmen von Bauanträgen nach § 34 BauGB sind häufig baugestalterische Entwicklungen entstanden, die zu einem wesentlichen Verlust der baukulturellen Identität in den Ortskernen führen.</p>			

Strategiebaustein 1 Lebendige Zentren mit attraktiven Ortskernen			
Steuerung d. Innenentwicklung durch städtebauliche Teilkonzepte			
<p>Projektbeschreibung: Durch Erarbeitung städtebaulicher Konzepte soll die Grundlage für die Steuerung einer städtebaulich, ökologisch und verkehrstechnisch sinnvollen Innenentwicklung geschaffen werden. Dabei stehen nicht nur die Regelung baulicher Dichte und die Erhaltung und Entwicklung wohnungsnaher Freibereiche, sondern auch baugestalterische Zielvorstellungen im Fokus.</p> <p>Arbeitsschritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Quartiersweise Entwicklung städtebaulicher Konzepte (bauliche Neuordnung / Entwicklungsmöglichkeiten) ▪ Ggf. Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Bauaufsicht des Landkreises zur Klärung und Festlegung der Entwicklungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der denkmalrechtlich- schutzrechtlichen Anforderungen (ggf. auch Schallschutzgutachten!) ▪ Festlegung der Vorgehensweise und der Planungsgebiete ▪ Abstimmung / Erörterung mit Anwohnern / Eigentümern ▪ Entwicklung einer Gestaltungsfibel für die Gesamtgemeinde (in Anlehnung an die Leitlinie „Bauen im ländlichen Raum“) ▪ Ggf. Aufstellung von Bauleitplänen auf Grundlage der städtebaulichen Konzepte und Durchführung der Verfahrensschritte der Bauleitplanaufstellung (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, Umweltberichte etc.) 			
Projektträger:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal 	Beteiligte Ortsteile:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Alle, vorw. Nieder-Ramstadt, Trautheim, Traisa
Ansprechpartner und Akteure:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal ▪ Landkreis (Landesplanung, Bauaufsicht, Denkmalschutz, etc.) ▪ Anwohner / Eigentümer. 	Zeitliche Umsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nach Handlungsbedarf
		Priorität:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hoch
Grob geschätzte Kosten:	25.000 € städtebauliche Konzepte / Bebauungsvorschläge 10.000 € Gestaltungsfibel 20.000 € Gutachten (Naturschutz, Schallschutz, etc.) 50.000 € Bauleitplanung	Finanzierungsmöglichkeiten:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal ▪ DE - Förderung ▪ ...

Strategiebaustein 1				
Lebendige Zentren mit attraktiven Ortskernen				
Projektnr. 9 / 10 Nutzungs- und Gestaltungskonzept für den Datterichplatz und bauliche Umsetzung		gesamtkommunal	✓	lokal
		Planung / Umsetzung		
Wirkt auf:				
Handlungsfeld 1: Wohnen, Demografie, Städtebau, Ortszentren, Raumqualität	Handlungsfeld 2: Bürgerschaftliches Engagement, Gemeinschaft, Vereinsleben, Kultur und Freizeit	Handlungsfeld 3: Daseinsvorsorge, Wirtschaft, Arbeitsplätze, Versorgung	Handlungsfeld 4: Mobilität, Umwelt, Natur, Naherholung, Tourismus	
Projektziele: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Funktionale Aufwertung von Aufenthaltsqualitäten und Begegnungsorten in den Ortszentren ▪ Sicherstellung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum ▪ Stärkung der Treffpunktfunktionen für alle Generationen, insbesondere Jugendliche, an zentralen und dezentralen Plätzen in den Ortsteilen ▪ Erhalt und Förderung funktionierender Dorfgemeinschaftsstrukturen ▪ Ausbau der Begrünung der Ortsteile bzw. des öffentlichen Raumes mit übergeordneter Grünraumplanung 				
Projektinhalte/ -umsetzung Ausgangssituation: Der Datterichplatz in Traisa hat eine wichtige Funktion als „Dorfplatz“ und als Verbindungszone zwischen dem Ortskern und dem Außenbereich / Freibad. Er wird dieser Bedeutung derzeit nur teilweise gerecht. Weite Teile werden als Park- und Abstellplatz genutzt. Eine Aufenthaltsqualität ist nur teilweise (Spielplatz) vorhanden. Freizeitangebote (Kleinspielfelder) für verschiedene Nutzergruppen (Jugend, Senioren) sind qualitativ ausbaufähig. Ein einfacher, aber witterungsgeschützter Treffpunkt für Jugendliche fehlt.				

Strategiebaustein 1 Lebendige Zentren mit attraktiven Ortskernen			
Nutzungs- und Gestaltungskonzept für den Datterichplatz und bauliche Umsetzung			
<p>Projektbeschreibung: Der Datterichplatz soll als zentraler Dorfplatz funktional und gestalterisch aufgewertet werden. Dabei sind die Nutzungsansprüche als Platz für Großveranstaltungen wie „Kerb“ und die Aufstellmöglichkeiten von Fahrgeschäften ebenso zu beachten, wie eine ganzjährige Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität für alle Bevölkerungsgruppen. Durch Ergänzung von Begrünung in Form von Leitstrukturen soll die Vernetzung des Ortskerns mit der freien Landschaft unterstützt werden.</p>			
<p>Arbeitsschritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Akteurs- und Nutzeranalyse – Zusammenstellung von Raumansprüchen und Funktionsanforderungen ▪ Projektbezogene Jugendbeteiligung ▪ Ggf. Durchführung von Bürgerworkshops ▪ Erarbeitung von Testentwürfen ▪ Abstimmung / Erörterung mit Nutzern, Ortsteil- und Gemeindevertretung ▪ Planung und Ausschreibung ▪ Bauphase 			
Projektträger:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal 	Beteiligte Ortsteile:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Traisa
Ansprechpartner und Akteure:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal ▪ Ortsbeirat Traisa ▪ Jugendliche ▪ Vereine, Schausteller ▪ Anwohner 	Zeitliche Umsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nach Handlungsbedarf
		Priorität:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hoch
Grob geschätzte Kosten:	5.000 € Umgestaltungskonzept 500.000 € Baumaßnahme	Finanzierungsmöglichkeiten:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal ▪ DE - Förderung ▪ ...

Strategiebaustein 1			
Lebendige Zentren mit attraktiven Ortskernen			
Projektnr. 29 / 37 Nutzungs- und Gestaltungskonzept für die Bahnhofstraße und Abschnitte der Ober-Ramstädter-Str. und Dornwegshöhstraße		gesamtkommunal	lokal
		Planung / Umsetzung	
Wirkt auf:			
Handlungsfeld 1: Wohnen, Demografie, Städtebau, Ortszentren, Raumqualität	Handlungsfeld 2: Bürgerschaftliches Engagement, Gemeinschaft, Vereinsleben, Kultur und Freizeit	Handlungsfeld 3: Daseinsvorsorge, Wirtschaft, Arbeitsplätze, Versorgung	Handlungsfeld 4: Mobilität, Umwelt, Natur, Naherholung, Tourismus
Projektziele: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebaulich verträgliche Entwicklung von Schlüsselimmobilien/ Konversionsflächen ▪ Nachhaltige Strategie einer flächeneffizienten Siedlungsentwicklung durch den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung ▪ Umgestaltung des öffentlichen Straßenraumes zur Erhöhung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer ▪ Anreize zu privaten Investitionen in die Bausubstanz angrenzender Anwesen 			
Projekthinhalte/ -umsetzung <p>Ausgangssituation: Die Bahnhofstraße in Nieder-Ramstadt hat mit der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsangebote an den südwestlichen Ortsrand ihre Funktion als Einkaufs- und Dienstleistungsstandort weitgehend verloren. In der Folge stehen Ladenlokale mit Flächen zwischen ca. 50 und 250 qm leer. Mit dem Rückgang von Einzelhandelsflächen geht eine Verringerung des Ziel- und Quellverkehrs einher, womit sich für die Bahnhofstraße neben der Entwicklungsmöglichkeit als verkehrsberuhigte Zone zugunsten der Mobilität von Fußgängern und Radfahrern auch Umnutzung leerstehender Ladenlokale ergibt. Die Ober-Ramstädter-Str. und die Dornwegshöhstraße weisen hohe Verkehrsbelastungen auf. Die daraus resultierenden Belastungen führen teilweise dazu, dass die angrenzende private Bausubstanz vernachlässigt wird. An einzelnen Engstellen ist die Nutzbarkeit insbesondere für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer stark eingeschränkt.</p> <p>Projektbeschreibung: Die in Rede stehenden Leerstandsflächen in der Bahnhofstraße sollen hinsichtlich ihrer Umnutzungs- und grundsätzlichen Mobilisierungsmöglichkeiten genauer untersucht werden. Neben der Umnutzung zu Wohnzwecken kommt auch die Einrichtung von kleineren Büroflächen z.B. als „co working spaces“ oder kleinteiligem Ladenhandwerk in Betracht. Im Interesse der Entwicklung der Bahnhofstraße als parallele „grüne Achse“ zur Modau sollen zusätzlich verkehrserzeugende Nutzungen nicht vorgesehen werden. Die Wohnumfeldqualität soll durch Ergänzung von Grünbereichen und Baumpflanzungen gesteigert werden. Die Umgestaltungsoptionen in Teilen der Ober-Ramstädter-Str. und der Dornwegshöhstraße sind zunächst durch Verkehrsuntersuchungen zu eruieren.</p> <p>Arbeitsschritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Workshops mit Anliegern/Interessierten ▪ Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes ▪ Planung und Ausführung von Umgestaltungsmaßnahmen im Straßenraum 			

Projektträger:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal 	Beteiligte Ortsteile:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nieder-Ramstadt
Ansprechpartner und Akteure:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal 	Zeitliche Umsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nach Handlungsbedarf
		Priorität:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mittel
Grob geschätzte Kosten:	5.000 € Workshops 15.000 € Entwicklungskonzept Planung und Umsetzung abhängig v. Konzept	Finanzierungsmöglichkeiten:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal ▪ DE - Förderung ▪ ...
			<ul style="list-style-type: none"> ▪

Strategiebaustein 1				
Lebendige Zentren mit attraktiven Ortskernen				
Projekt Projektnr. 19 / 20 Nutzungs- und Gestaltungskonzept für das Ortszentrum Nieder – Beerbach und bauliche Umsetzung		gesamtkommunal	✓	lokal
		Planung / Umsetzung		
Wirkt auf:				
Handlungsfeld 1: Wohnen, Demografie, Städtebau, Ortszentren, Raumqualität	Handlungsfeld 2: Bürgerschaftliches Engagement, Gemeinschaft, Vereinsleben, Kultur und Freizeit	Handlungsfeld 3: Daseinsvorsorge, Wirtschaft, Arbeitsplätze, Versorgung	Handlungsfeld 4: Mobilität, Umwelt, Natur, Naherholung, Tourismus	
Projektziele:				
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Funktionale Aufwertung von Aufenthaltsqualitäten und Begegnungsorten in den Ortszentren ▪ Unterstützung/Stärkung des Vereinslebens und des bürgerschaftlichen Engagements ▪ Sicherstellung der Teilhabe aller Generationen und gesellschaftlicher Gruppen, insbesondere von Senioren und jüngeren Bevölkerungsgruppen sowie Inklusion ▪ Erhaltung und Förderung funktionierender Dorfgemeinschaftsstrukturen ▪ Sicherung und Stabilisierung der (Nah-)Versorgungseinrichtungen in den Ortsteilen (ggf. Bürgerladen, „rollende“ Versorgung) ▪ Stabilisierung der Ortskerne durch räumliche Funktionsbündelungen inkl. einer Stärkung der Ortskerne als wichtige Versorgungsbereiche und Treffpunkte für alle Generationen 				
Projekthinhalte/ -umsetzung				
<p>Ausgangssituation: Im Ortsmittelpunkt entstand 1970 / 71 nach Abriss des ehemaligen Hofguts Frankenstein das heutige Gemeindezentrum mit Kindergarten, Bürgersaal, Feuerwehr und Jugendtreff. Der Platzbereich wird inzwischen nur noch als Parkplatz genutzt. Insbesondere der Freibereich entspricht weder funktional noch gestalterisch den heutigen Bedürfnissen von Nieder – Beerbach an einen lebendigen und repräsentativen Ortsmittelpunkt als Ort für Treffen, Kommunikation und Veranstaltungen. Der überdachte Jugendtreff wirkt verwaist. Die Planung zur Auslagerung der freiwilligen Feuerwehr an den Ortsrand eröffnet zusätzliche Entwicklungsperspektiven für den Ortsmittelpunkt.</p> <p>Im Gebäude des Gemeindezentrums sind hinsichtlich Barrierefreiheit und technischer Infrastruktur (z. B. Möglichkeit der Notstromversorgung) Umbaumaßnahmen und technische Erneuerungen erforderlich.</p>				

Strategiebaustein 1 Lebendige Zentren mit attraktiven Ortskernen			
Nutzungs- und Gestaltungskonzept für das Ortszentrum Nieder-Beerbach und bauliche Umsetzung			
<p>Projektbeschreibung: Insbesondere der Platzbereich vor dem Gemeindezentrum soll als Aufenthalts- und Veranstaltungsort umgestaltet werden. Im Rahmen der Teilnahme am Wettbewerb „Unser Dorf“ (2005) wurden dazu bereits skizzenhaft erste Überlegungen als „Platz für Menschen“ entwickelt. Das Raumprogramm des Gemeindezentrums ist bedarfsgerecht zu überarbeiten, die technische Infrastruktur zu ertüchtigen. Die Jugendlichen sollen von Beginn an in die konzeptionellen Überlegungen – insbesondere hinsichtlich einer Neukonzeption des Jugendtreffs – einbezogen werden.</p>			
<p>Arbeitsschritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Veranstaltung eines Bürgerworkshops zur Ermittlung eines Anforderungsprofils an die Ortsmitte ▪ Erstellung skizzenhafter Planungsvarianten und Auswahl eines Planungskonzeptes ▪ Planung und Ausschreibung der Anlage ▪ Realisierungsphase (ggf. unter Einbeziehung von Eigenleistung) 			
Projektträger:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal 	Beteiligte Ortsteile:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nieder-Beerbach
Ansprechpartner und Akteure:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal ▪ Ortsbeirat Nieder-Beerbach ▪ Jugend Nieder-Beerbach ▪ Bürgerinnen und Bürger (Projektgruppe / Bürgerworkshop) 	Zeitliche Umsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nach Handlungsbedarf
		Priorität:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hoch
Grob geschätzte Kosten:	7.500 € Konzeptentwicklung 500.000 € Baumaßnahme	Finanzierungsmöglichkeiten:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal ▪ DE - Förderung ▪ ...

Strategiebaustein 1			
Lebendige Zentren mit attraktiven Ortskernen			
Projektnr. 22 / 23	gesamtkommunal	<input type="checkbox"/>	lokal <input checked="" type="checkbox"/>
Nutzungs- und Gestaltungskonzept für den Dorfplatz in Waschenbach	Planung / Umsetzung		
Wirkt auf:			
Handlungsfeld 1: Wohnen, Demografie, Städtebau, Ortszentren, Raumqualität	Handlungsfeld 2: Bürgerschaftliches Engagement, Gemeinschaft, Vereinsleben, Kultur und Freizeit	Handlungsfeld 3: Daseinsvorsorge, Wirtschaft, Arbeitsplätze, Versorgung	Handlungsfeld 4: Mobilität, Umwelt, Natur, Naherholung, Tourismus
Projektziele:			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Funktionale Aufwertung von Aufenthaltsqualitäten und Begegnungsorten in den Ortszentren ▪ Sicherstellung der Teilhabe aller Generationen und gesellschaftlicher Gruppen, insbesondere von Senioren und jüngeren Bevölkerungsgruppen sowie Inklusion ▪ Erhaltung und Förderung funktionierender Dorfgemeinschaftsstrukturen ▪ Sicherung und Stabilisierung der (Nah-)Versorgungseinrichtungen in den Ortsteilen (ggf. Bürgerladen, „rollende“ Versorgung) ▪ Stabilisierung der Ortskerne durch räumliche Funktionsbündelungen inkl. einer Stärkung der Ortskerne als wichtige Versorgungsbereiche und Treffpunkte für alle Generationen ▪ Förderung des gastronomischen Angebots zur Stärkung der Treffpunktfunktionen ▪ 			
Projekthinhalte/ -umsetzung			
<p>Ausgangssituation: Der Waschenbacher Dorfplatz hat seine Funktion als „Dorfmittelpunkt“ weitgehend verloren. Gründe sind zum einen die zunehmende Inanspruchnahme als PKW – Parkplatz sowie die Schließung des Waschenbacher Hofes als gastronomische Ergänzung und Treffpunkt. Gleichwohl wird die Bedeutung insbesondere der mobilen Nahversorgung gerade in Waschenbach nicht zuletzt aufgrund der sich abzeichnenden demografischen Entwicklung zunehmen.</p>			

Strategiebaustein 1 Lebendige Zentren mit attraktiven Ortskernen			
Nutzungs- und Gestaltungskonzept für den Dorfplatz in Waschenbach			
<p>Projektbeschreibung: Der Platz soll als Dorfmittelpunkt in seiner Funktion als Treffpunkt und Kommunikationsort zurückgewonnen werden. Die derzeitige Nutzung als Parkplatz für Anwohner – PKW muss dazu in den Hintergrund treten. Die mobile Nahversorgung durch fahrende Lebensmittelhändler und das Sparkassenmobil soll durch geeignete Aufstell- und Wendeflächen verbessert werden. Der Waschenbacher Hof (derzeit geschlossen), unmittelbar am Dorfplatz gelegen, könnte durch das gastronomische Angebot die Funktion der Dorfmitte unterstützen. Hierzu sind jedoch u. U. erhebliche Investitionen in die Modernisierung erforderlich.</p> <p>Arbeitsschritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Abfrage der Anforderungen für die mobile Nahversorgung ▪ Veranstaltung eines Bürgerworkshops für die Ortsmitte ▪ Abklärung des Investitionsbedarfs und der Zukunftsperspektive des Waschenbacher Hofes ▪ Erstellung eines Planungskonzeptes ▪ Planung und Ausschreibung der Anlage <p>Realisierungsphase (ggf. unter Einbeziehung von Eigenleistung)</p>			
Projektträger:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal 	Beteiligte Ortsteile:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Waschenbach
Ansprechpartner und Akteure:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal ▪ Ortsbeirat Waschenbach ▪ Mobile Nahversorger ▪ Eigentümer / Pächter „Waschenbacher Hof“ ▪ Bürgerinnen und Bürger (Projektgruppe / Bürgerworkshop) 	Zeitliche Umsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nach Handlungsbedarf
		Priorität:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hoch
Grob geschätzte Kosten:	5.000 € Konzeptentwicklung 200.000 € Baumaßnahme	Finanzierungsmöglichkeiten:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal ▪ DE - Förderung ▪ ...

Strategiebaustein 1			
Lebendige Zentren mit attraktiven Ortskernen			
Projektnr. 24 / 25 Nutzungs- und Gestaltungs-konzept für das Ortszentrum Nieder-Ramstadt i.V.m. der Entwicklung der Grünachse „Modau“ i.V.m- Projektnr. 30 / 39 / 40 / 51		gesamtkommunal	lokal
		Planung / Umsetzung	
Wirkt auf:			
Handlungsfeld 1: Wohnen, Demografie, Städtebau, Ortszentren, Raumqualität	Handlungsfeld 2: Bürgerschaftliches Engagement, Gemeinschaft, Vereinsleben, Kultur und Freizeit	Handlungsfeld 3: Daseinsvorsorge, Wirtschaft, Arbeitsplätze, Versorgung	Handlungsfeld 4: Mobilität, Umwelt, Natur, Naherholung, Tourismus
Projektziele: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Funktionale und gestalterische Aufwertung von Aufenthaltsqualitäten und Begegnungsorten in den Ortszentren ▪ Stärkung der Treffpunktfunktionen für alle Generationen an zentralen und dezentralen Plätzen ▪ Sicherstellung der Teilhabe aller Generationen und gesellschaftlicher Gruppen, insbesondere von Senioren und jüngeren Bevölkerungsgruppen sowie Inklusion ▪ Sicherung und Stabilisierung der Versorgungseinrichtungen ▪ Stabilisierung des Ortskerns durch räumliche Funktionsbündelungen inkl. einer Stärkung der als wichtiger Versorgungsbereich und Treffpunkt für alle Generationen ▪ Ausbau des naturnahen Freizeiterlebnisses ▪ Ausbau der Begrünung des öffentlichen Raumes mit übergeordneter Grünraumplanung 			
Projektinhalte/ -umsetzung Ausgangssituation: Der Bereich um das Rathaus / Gemeindezentrum, den Schlossgartenplatz und den Platz Nemours stellt das Zentrum von Nieder-Ramstadt / Mühlthal dar. Insbesondere der Schlossgartenplatz und der Verlauf der Modau als naturnahe „Grünachse“ bieten ein erhebliches Entwicklungspotenzial, diesen Bereich als lebendiges Ortszentrum in Verbindung mit dem hier noch vorhandenen Besatz an kleinteiligem Einzelhandel, Dienstleistern und Gastronomie zu entwickeln. In direkter Nähe befindet sich die Jugend- und Seniorenförderung Mühlthal mit Gebäude und Freibereich, der sich bis an die Modau erstreckt und in die Gesamtkonzeption sinnvoll eingebunden werden sollte.			

Strategiebaustein 1 Lebendige Zentren mit attraktiven Ortskernen			
Nutzungs- und Gestaltungskonzept für das Ortszentrum Nieder-Ramstadt i.V.m. der Entwicklung der Grünachse „Modau“			
<p>Projektbeschreibung: Im Rahmen einer Neukonzeption soll die Ortsmitte als qualitativ hochwertiges Zentrum mit vielfältigem Angebot entwickelt werden. Die monofunktionale Ausrichtung des Schlossgartenplatzes als Parkplatz soll durch Öffnung zur Dornwegshöhstraße überwunden und als vielfältig nutzbarer Aufenthalts- und Veranstaltungsbereich (Wochenmarkt, Kerb, Konzerte, etc.) entwickelt werden.</p> <p>Die durch die Ortsmitte fließende und von einem Fuß- und Radweg begleitete Modau soll als „grüne Achse“ durch die gesamte Ortslage entwickelt und in die Gestaltung der Ortsmitte einbezogen und erlebbarer gemacht werden. Neben kleineren Maßnahmen an Sitz- und Verweilbereichen soll die durchgängige Erkennbarkeit auch durch eine einheitliche Neugestaltung von Leitelementen wie Geländern, Bänken, Bodenbelägen, etc. entlang der Modau unterstützt werden. Die im Rahmen des Spielplatzkonzeptes für die in diesem Bereich liegenden Spielplätze vorliegenden Vorschläge sollen umgesetzt werden. Die im Ortskern erforderlichen Stellplatzflächen sind hinsichtlich Anzahl und Anordnung zu überprüfen und zu optimieren, ohne dass eine monofunktionale Nutzung zusätzliche ortskernrelevante Anforderungen (Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit für Marktveranstaltungen / Feste) beeinträchtigt.</p> <p>Arbeitsschritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Veranstaltung eines Bürgerworkshops zur Ermittlung eines Anforderungsprofils an die Ortsmitte ▪ Einbeziehung von Marktbesckickern, Schaustellern, etc. zur Abstimmung erforderlicher Flächen und Bewegungsräume ▪ Erstellung skizzenhafter Planungsvarianten und Auswahl eines abschnittsweise realisierbaren Planungskonzeptes ▪ Planung und (abschnittsweise) Ausschreibung der Anlage(n) ▪ Realisierungsphase (ggf. unter Einbeziehung von Eigenleistung) 			
Projektträger:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal 	Beteiligte Ortsteile:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nieder-Ramstadt
Ansprechpartner und Akteure:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal ▪ Ortsbeirat Nieder-Ramstad ▪ Gewerbetreibende ▪ Bürgerinnen und Bürger (Projektgruppe / Bürgerworkshop) 	Zeitliche Umsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nach Handlungsbedarf
		Priorität:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hoch
Grob geschätzte Kosten:	15.000 € Konzeptentwicklung Kosten der Baumaßnahme abhängig v. Planungskonzept	Finanzierungsmöglichkeiten:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal ▪ DE – Förderung ▪ Evtl. Förderprogramm: „naturnahe Gewässerentwicklung“ ▪ ...

Strategiebaustein 2					
Mobil in die Zukunft: Nachhaltig und innovativ					
Projektnr. 28 Funktionale Ertüchtigung des Radwegenetzes, Lückenschlüsse entsprechend Radwegekonzept des Landkreises, Schaffung / Verbesserung von Radwegverbindungen zwischen den Ortsteilen		gesamtkommunal	✓	lokal	✓
		Planung / Umsetzung			
Wirkt auf:					
Handlungsfeld 1:	Handlungsfeld 2:	Handlungsfeld 3:	Handlungsfeld 4:		
Wohnen, Demografie, Städtebau, Ortszentren, Raumqualität	Bürgerschaftliches Engagement, Gemeinschaft, Vereinsleben, Kultur und Freizeit	Daseinsvorsorge, Wirtschaft, Arbeitsplätze, Versorgung	Mobilität, Umwelt, Natur, Naherholung, Tourismus		
Projektziele: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausbau der innerörtlichen Radwege-Infrastruktur sowie der Radwegverbindungen zwischen den Ortsteilen und den Nachbarkommunen, Entwicklung zur fahrradfreundlichsten Gemeinde im Landkreis (Modellgemeinde Hessen) 					
Projekthinhalte/ -umsetzung <p>Ausgangssituation: Der Radverkehr hat in Mühlthal einen hohen Stellenwert, nicht nur als Freizeitaktivität, sondern zu einem wesentlichen Teil auch als Verkehrsmittel für Fahrten zum Arbeitsplatz, zum Einkaufen, o. ä. Wenngleich das Angebot an Radwegen relativ gut ausgebaut ist, fehlen teilweise noch attraktive und sichere Verbindungen. Dies gilt insbesondere für den Anschluss von Frankenhausen nach Waschenbach oder die Vernetzung zwischen Nieder-Beerbach und Nieder-Ramstadt. Die Bundesstraße 449 (Odenwaldstraße) birgt abschnittsweise Gefahrenpotenziale, v. a. hinsichtlich Querungsmöglichkeiten.</p> <p>Projektbeschreibung: Die Gemeinde Mühlthal hat die fehlenden und wünschenswerten Radwegeverbindungen in einer Übersichtskarte verortet. Diese ist als Anlage einem Antrag auf Aufnahme in ein Förderprogramm beigefügt.</p> <p>Arbeitsschritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Projektantrag wurde im Januar 2021 gestellt. 					
Projektträger:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal 	Beteiligte Ortsteile:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ alle 		
Ansprechpartner und Akteure:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal ▪ Hessen Mobil 	Zeitliche Umsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nach Handlungsbedarf 		
		Priorität:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mittel 		
Grob geschätzte Kosten:		Finanzierungsmöglichkeiten:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal ▪ Förderprogramm: „Nahmobilität“ ▪ ... 		

Strategiebaustein 2					
Mobil in die Zukunft – nachhaltig und innovativ					
Projektnr. 15 Entwicklung eines integrierten Mobilitätskonzeptes für alle gesellschaftlichen Gruppen und alle Mobilitätsformen, i.V.m. Nr. 58 / 63		gesamtkommunal	✓	lokal	✓
		Planung / Umsetzung			
Wirkt auf:					
Handlungsfeld 1: Wohnen, Demografie, Städtebau, Ortszentren, Raumqualität	Handlungsfeld 2: Bürgerschaftliches Engagement, Gemeinschaft, Vereinsleben, Kultur und Freizeit	Handlungsfeld 3: Daseinsvorsorge, Wirtschaft, Arbeitsplätze, Versorgung	Handlungsfeld 4: Mobilität, Umwelt, Natur, Naherholung, Tourismus		
Projektziele: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhöhung der Verkehrssicherheit (u. a. Kinder, ältere Bevölkerungsgruppen) in den Ortsteilen durch ein gleichberechtigtes Miteinander aller Verkehrsteilnehmer) ▪ Sicherstellung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum (nicht nur materiell, sondern auch ideologisch) ▪ Optimierung des ÖPNV-Netzes und der überörtlichen Anbindung der Ortsteile an relevante Ziele, ▪ Ausbau der innerörtlichen Radwege-Infrastruktur sowie der Radwegverbindungen zwischen den Ortsteilen und den Nachbarkommunen, Entwicklung zur fahrradfreundlichsten Gemeinde im Landkreis 					
Projekthinhalte/ -umsetzung <p>Ausgangssituation: Mühlthal ist aufgrund der attraktiven Lage in unmittelbarer Nähe zu Darmstadt als Wohnstandort stark nachgefragt. Pendlerströme führen zu einem erheblichen Verkehrsaufkommen mit teilweise erheblichen Belastungen (Lärm, Abgase) und Gefährdungen für schwächere Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer, Kinder, ältere Menschen).</p> <p>Die Vernetzung der Ortsteile mit dem ÖPNV ist teilweise nur unzureichend. Der gemeindliche MidKom-Bus stellt zwar eine gute Ergänzung dar, jedoch wären zusätzliche Verbesserungen z. B. durch das Aufstellen von „Mitfahrbänken“ möglich und kurzfristig umsetzbar. Insbesondere zwischen Frankenhäusen und Waschenbach fehlt eine sichere Radwegverbindung. Schulwege für Kinder sind stellenweise unsicher.</p> <p>Dem wachsenden Anteil an E-Fahrrädern steht hinsichtlich sicheren Abstellmöglichkeiten (mit Lade-funktion) kein ausreichendes Angebot gegenüber.</p>					

Strategiebaustein 2 Mobil in die Zukunft – nachhaltig und innovativ			
Entwicklung eines integrierten Mobilitätskonzeptes für alle gesellschaftlichen Gruppen und alle Mobilitätsformen			
<p>Projektbeschreibung: Demografische Entwicklungen aber auch die Erforderlichkeit, Emissionen des Verkehrsaufkommens zu reduzieren, machen es erforderlich ein integriertes Konzept zu erstellen, das die zukunftsfähige Mobilität aller Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Mühlthal sicherstellt. Dabei sind insbesondere die Belange von Fußgängern und Radfahrern und vor allem die der Barrierefreiheit zu berücksichtigen. Eine erste, kostengünstige und kurzfristig umsetzbare Initialmaßnahme kann die Aufstellung von „Mitfahrbänken“ jeweils an den Ortsausgängen sein. Markierungen sicherer Schulwegverbindungen insbesondere an Straßenquerungen sollen unterstützend wirken.</p>			
<p>Arbeitsschritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsaufnahme zur Ermittlung des Handlungsbedarfes (Verkehrszählungen, Erhebung v. Fahrgastdaten, Befragungen etc.) ▪ Ermittlung der funktionalen Ansprüche der unterschiedlichen Nutzergruppen ▪ Erörterung der Erkenntnisse mit den Nutzergruppen und Verkehrsträgern ▪ Aufstellung von Mitfahrbänken (insbesondere in den „Berggemeinden“) ▪ Installation von Radboxen mit Lademöglichkeit an zentralen Standorten (z. B. Bahnhof Mühlthal) 			
Projektträger:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal 	Beteiligte Ortsteile:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ alle
Ansprechpartner und Akteure:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal ▪ Behindertenbeauftragte ▪ MidKom ▪ ADFC ▪ Seniorenbeirat / Jugend ▪ Schulen ▪ DADINA 	Zeitliche Umsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nach Handlungsbedarf
		Priorität:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hoch
Grob geschätzte Kosten:	50.000 € 15.000 € (Aufstellen von Mitfahrbänken, z. B. in Frankenhausen, Waschenbach u. Nieder-Beerbach)	Finanzierungsmöglichkeiten:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal ▪ De – Förderung " ▪ ...

Strategiebaustein 2					
Mobil in die Zukunft – nachhaltig und innovativ					
Projektnr. 35 Verbesserung der Querungsmöglichkeiten und Erhöhung der Verkehrssicherheit in den Durchgangsstraßen in allen Ortsteilen i. V. m. Nr. 15		gesamtkommunal	✓	lokal	✓
		Planung / Umsetzung			
Wirkt auf:					
Handlungsfeld 1: Wohnen, Demografie, Städtebau, Ortszentren, Raumqualität	Handlungsfeld 2: Bürgerschaftliches Engagement, Gemeinschaft, Vereinsleben, Kultur und Freizeit	Handlungsfeld 3: Daseinsvorsorge, Wirtschaft, Arbeitsplätze, Versorgung	Handlungsfeld 4: Mobilität, Umwelt, Natur, Naherholung, Tourismus		
Projektziele: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Funktionale und gestalterische Aufwertung von Aufenthaltsqualitäten und Begegnungsorten in den Ortszentren ▪ Sicherstellung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum ▪ Erhöhung der Verkehrssicherheit (u. a. Kinder, ältere Bevölkerungsgruppen) in den Ortsteilen durch ein gleichberechtigtes Miteinander aller Verkehrsteilnehmer 					
Projekthinhalte/ -umsetzung Ausgangssituation: Die Ortsdurchfahrten der Ortsteile sind durch Ziel- und Quellverkehr (insbesondere in Traisa) aber auch durch überörtlichen Durchgangsverkehr stark belastet. Vor allem in den Ortsteilen, wo die Durchfahrtstraße breit ist, wie z. B. in Frankenhausen oder im Verlauf der B 449 (Odenwaldstraße) zwischen Nieder-Ramstadt / Trautheim und Traisa, erzeugen die Ortsdurchfahrten erhebliche Trenneffekte und Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm. Bei den Ortsdurchfahrten handelt es sich i. d. R. um klassifizierte Straßen, so dass die Gemeinde Mühlthal in ihrer Handlungs- und Gestaltungsfreiheit beschränkt ist.					

Strategiebaustein 2 Mobil in die Zukunft – nachhaltig und innovativ			
Verbesserung der Querungsmöglichkeiten und Erhöhung der Verkehrssicherheit in den Durchgangsstraßen in allen Ortsteilen			
<p>Projektbeschreibung: Im Zusammenwirken und in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger und Hessen Mobil sollen an besonders wichtigen Punkten in den Ortsdurchfahrten Möglichkeiten einer Verkehrsberuhigung oder / und von Querungshilfen geprüft und umgesetzt werden.</p> <p>Arbeitsschritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ermittlung des Durchfahrtverkehrs und des Fußgänger – Querungsverkehrs (Zählungen) ▪ Entwurf von Umgestaltungsmöglichkeiten z. B. im Ortseingangsbereich oder an Querungsstellen <p>Umsetzung durch Straßenbaulastträger</p>			
Projektträger:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal (Anstossfunktion) ▪ Hessen Mobil 	Beteiligte Ortsteile:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ alle
Ansprechpartner und Akteure:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal ▪ Hessen Mobil ▪ Schulen, Eltern ▪ Seniorenbeirat 	Zeitliche Umsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nach Handlungsbedarf
		Priorität:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mittel
Grob geschätzte Kosten:	Derzeit nicht kalkulierbar	Finanzierungsmöglichkeiten:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal ▪ Straßenbaulastträger ▪ " ▪ ...

Strategiebaustein 3: Lokal Wirtschaften – Kreativ Wirtschaften				
Projektnr. 14 / 49 Mobilisierung und Entwicklung von raumverträglichen Reserve- bzw. Arrondierungsflächen für eine mittelständische Entwicklung (u. a. Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe) Wirtschaftsräume für unterschiedliche gewerbliche und freiberufliche Zielgruppen kommunizieren und entwickeln (ggf. Gewerbeflächenbedarfs- und Standortpotentialanalyse für weitere Entwicklungsflächen zur Bestandssicherung und selektiven Unternehmensansiedlung) i.V.m. Nr. 13.		gesamtkommunal	✓	lokal
		Planung / Umsetzung		
Wirkt auf:				
Handlungsfeld 1: Wohnen, Demografie, Städtebau, Ortszentren, Raumqualität	Handlungsfeld 2: Bürgerchaftliches Engagement, Gemeinschaft, Vereinsleben, Kultur und Freizeit	Handlungsfeld 3: Daseinsvorsorge, Wirtschaft, Arbeitsplätze, Versorgung	Handlungsfeld 4: Mobilität, Umwelt, Natur, Naherholung, Tourismus	
Projektziele: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung attraktiver Gewerbeflächen und damit Ausbau der Gemeinde Mühlthal als Arbeits- und Wirtschaftsstandort -> Sicherung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen ▪ Schaffung attraktiver Rahmenbedingungen für bestehende Betriebe, Verhinderung von Betriebsverlagerungen in andere Kommunen ▪ Ansiedelung neuer Betriebe in der Gemeinde Mühlthal und damit Schaffung weiterer Arbeits- und Ausbildungsplätze 				
Projekthinhalte/ -umsetzung Ausgangssituation: Trotz der Realisierung neuer Gewerbeflächen mit dem Gewerbepark Ruckelshausen im westlichen Gebiet des Ortsteils Nieder-Ramstadt liegen innerhalb der Gemeinde keine ausreichenden Gewerbeflächen für Erweiterungsmöglichkeiten bereits ansässiger Betriebe oder für die Ansiedelung neuer Betriebe vor. Resultierend daraus haben in jüngerer Vergangenheit Betriebe ihren Standort aus der Gemeinde an andere Standorte verlagert. Gleichzeitig bieten sich mit dem Umzug der Fa. „Datron“ aus Traisa nach Ober-Ramstadt interessante Perspektiven für eine (teil) gewerbliche Nachnutzung des Standortes.				

Strategiebaustein 3: Lokal Wirtschaften – Kreativ Wirtschaften

Mobilisierung und Entwicklung von raumverträglichen Reserve- bzw. Arrondierungsflächen für eine mittelständische Entwicklung (u. a. Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe)

Wirtschaftsräume für unterschiedliche gewerbliche und freiberufliche Zielgruppen kommunizieren und entwickeln (ggf. Gewerbeflächenbedarfs- und Standortpotentialanalyse für weitere Entwicklungsflächen zur Bestandssicherung und selektiven Unternehmensansiedlung)

Projektbeschreibung: Zur Identifikation der vorliegenden Bedarfe und der vorhandenen Potentialflächen stellt die Erstellung einer Gewerbeflächenbedarfs- und Standortpotentialanalyse einen wichtigen Baustein für eine zielgerichtete Entwicklung der kommunalen Gewerbeflächen dar. Das Konzept soll zudem Aussagen zu Mobilisierung von Reserveflächen und der Arrondierung vorhandener Fläche zur Wahrung eines nachhaltigen Flächenverbrauchs enthalten. Bei der Betrachtung ist das Datron-Areal zu berücksichtigen.

Arbeitsschritte:

- Prüfung der Erstellung eines Gewerbeflächenkonzeptes, ggf. Auswahl Planungsbüro
- Erhebung Status-Quo, Identifikation Bedarfe – Quantifizierung Mobilisierungsflächen
- Realisierung von attraktiven Gewerbeflächen
- Vermarktung der Gewerbeflächen

Projektträger:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal 	Beteiligte Ortsteile:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Alle Ortsteile
Ansprechpartner und Akteure:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal ▪ Planungsbüro ▪ Lokales Gewerbe 	Zeitliche Umsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2022
		Priorität:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hoch
Grob geschätzte Kosten:	15.000,- € Gewerbeflächenkonzept Flächenmobilisierung und -arrondierung in Abhängigkeit des tatsächlichen Aufwands	Finanzierungsmöglichkeiten:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal ▪ Förderprogramme

Strategiebaustein 3: Lokal Wirtschaften – Kreativ Wirtschaften					
Projektnr. 7 Entwicklung eines nachhaltigen Naherholungs- und Tagestouristenkonzeptes i.V.m. Nr. 8 /31 / 32		gesamtkommunal	✓	lokal	✓
		Planung / Umsetzung			
Wirkt auf:					
Handlungsfeld 1: Wohnen, Demografie, Städtebau, Ortszen- tren, Raumqualität	Handlungsfeld 2: Bür- gerschaftliches Enga- gement, Gemein- schaft, Vereinsleben, Kultur und Freizeit	Handlungsfeld 3: Da- seinsvorsorge, Wirt- schaft, Arbeitsplätze, Versorgung	Handlungsfeld 4: Mo- bilität, Umwelt, Na- tur, Naherholung, Tourismus		
Projektziele: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Steigerung der Wertschöpfung durch das lokale Gewerbe und damit Stabilisierung und Ausbau der vorhandenen Angebotsstrukturen ▪ Profilierung der Gemeinde in der Region als attraktiver Naherholungsort im Einzugsgebiet von Darmstadt ▪ Erhalt des attraktiven Naturraums durch einen nachhaltigen Tourismus ▪ Konfliktmindernde Steuerung unterschiedlicher Nutzungsansprüche an den Naherholungsraum ▪ Stärkung von Gastronomiefunktionen 					
Projekthinhalte/ -umsetzung Ausgangssituation: Die Gemeinde Mühlthal bietet mit seinen attraktiven Naturräumen hervorragenden Rahmenbedingungen für vielseitige Naherholungsmöglichkeiten für die Bewohner, aber auch für Tagesausflügler für Städter aus Darmstadt. Aktuell werden diese Potentiale sowohl in der Innen- als auch Außenvermarktung noch wenig genutzt. In Teilen des Naherholungsraumes konfligieren unterschiedliche Nutzeransprüche, z. B. zwischen sportlich orientierten MTB-Fahrern, Spaziergängern und forstwirtschaftlichen Belangen.					

Strategiebaustein 3: Lokal Wirtschaften – Kreativ Wirtschaften			
Entwicklung eines nachhaltigen Naherholungs- und Tagestouristenkonzeptes			
<p>Projektbeschreibung: Ein neues Naherholungs- und Tagestouristenkonzept soll für die Bewohner Mühlthals aber auch für Tagesbesucher die attraktive Natur unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit erleb- und nutzbar machen. Hierbei sind vor allem die Radtouristen und Wanderer als Zielgruppe zu betrachten und in der Kommunikation sowie bei einer entsprechenden Infrastruktur (z.B. E-Bike-Ladestationen, Selbsthilfestation mit entsprechender Werkzeugausstattung, Wege- und Beschilderungskonzept) zu berücksichtigen. In Verbindung mit der Natur sind die lokalen Angebotsstrukturen, insbesondere die Gastronomie in das Konzept mit einzubeziehen. So kann auch ein wichtiger Beitrag zur Stärkung der lokalen Strukturen geleistet werden. In Abstimmung mit unterschiedlichen Nutzergruppen soll darüber hinaus ein konfliktarmes „Miteinander“ im siedlungsnahen Naherholungsraum angestrebt werden. (vgl. auch Projektnr. 8)</p> <p>Arbeitsschritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Überprüfung und Optimierung eines (digitalen) Beschilderungskonzepts und ggf. Ausweisung neuer Wege ▪ Verstärkte Kommunikation der vorhandenen Angebote ▪ Kontaktaufnahme mit lokalem Gewerbe zur Einbindung in das Konzept 			
Projektträger:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal 	Beteiligte Ortsteile:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Alle Ortsteile
Ansprechpartner und Akteure:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal ▪ Landkreis ▪ Vereine ▪ Gastronomie 	Zeitliche Umsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ist noch zu eruieren
		Priorität:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hoch
Grob geschätzte Kosten:	5.000,- € Beschilderungskonzept 10.000,- € Ausweisung Rad- und Wanderwege 10.000,- € Marketing 25.000,- € Gesamt	Finanzierungsmöglichkeiten:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal ▪ Förderprogramme (Abstimmung mit LK erforderlich)

Strategiebaustein 3			
Lokal wirtschaften – Kreativ wirtschaften			
Projektnr. 13	gesamtkommunal		lokal <input checked="" type="checkbox"/>
Entwicklung eines städtebaulich verträglichen Nachnutzungskonzeptes für das Datron – Areal in Traisa		Planung / Umsetzung	
Wirkt auf:			
Handlungsfeld 1: Wohnen, Demografie, Städtebau, Ortszentren, Raumqualität	Handlungsfeld 2: Bürgerschaftliches Engagement, Gemeinschaft, Vereinsleben, Kultur und Freizeit	Handlungsfeld 3: Daseinsvorsorge, Wirtschaft, Arbeitsplätze, Versorgung	Handlungsfeld 4: Mobilität, Umwelt, Natur, Naherholung, Tourismus
Projektziele:			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachhaltige Strategie einer flächeneffizienten Siedlungsentwicklung durch den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung ▪ Sicherung und aktive Weiterentwicklung von Mühlthal als Wirtschaftsstandort mit einem vielfältigen Arbeitsplatz- und Ausbildungsplatzangebot ▪ Städtebaulich verträgliche Entwicklung von Schlüsselimmobilien/ Konversionsflächen 			
Projekthinhalte/ -umsetzung			
<p>Ausgangssituation: Das international agierende Maschinenbauunternehmen „Datron“ hat seinen Standort in Traisa aufgegeben und ist nach Ober – Ramstadt umgezogen. Auf dem östlich etwa 300 m außerhalb der bebauten Ortslage liegenden ca. 3,7 ha großen Areal befindet sich ein Mix aus ein- bis zweigeschossigen Produktions- und Lagerhallen sowie hochwertiger Wohnbebauung. Das Gelände befindet sich in landschaftlich sehr attraktiver Lage und grenzt an die umfangreichen Sportanlagen von Traisa..</p>			

Strategiebaustein 3 Lokal wirtschaften – Kreativ wirtschaften			
Entwicklung eines städtebaulich verträglichen Nachnutzungskonzeptes für das Datron – Areal in Traisa			
<p>Projektbeschreibung: Für die freiwerdenden Gewerbeflächen soll ein Nachnutzungskonzept erstellt werden. Dabei ist den Belangen der Schaffung hochwertiger und zukunftsorientierter Arbeitsplätze ebenso Rechnung zu tragen, wie der verträglichen Abwicklung des Ziel- und Quellverkehrs, der mangels Alternativen durch die Ortslage von Traisa fließen muss. Ggf. ist die Aufstellung / Änderung eines Bebauungsplanes zur Absicherung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung erforderlich</p> <p>Arbeitsschritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zusammenstellung sämtlicher potenzieller Projektbeteiligten ▪ Abstimmung eines Zeitplanes hinsichtlich der Nutzungsaufgabe von Gebäuden ▪ Gegenüberstellung von Nachfrage und Angebotsmöglichkeiten ▪ Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes mit Zeit- und Kostenrahmen ▪ Ggf. Aufstellung / Änderung Bebauungsplan 			
Projektträger:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal 	Beteiligte Ortsteile:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Traisa
Ansprechpartner und Akteure:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal ▪ Ortsbeirat Traisa ▪ Grundstückseigentümer, Fa. Datron ▪ Wirtschaftsförderung LK Da. - Di 	Zeitliche Umsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nach Handlungsbedarf
		Priorität:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hoch
Grob geschätzte Kosten:	10.000 € (Entwicklungskonzept)	Finanzierungsmöglichkeiten:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal ▪ ...

Strategiebaustein 4 Vernetzter Landschafts- und Kulturraum					
Projektnr. 8 Entwicklung eines Waldnutzungskonzeptes unter Aspekten der Naherholung sowie des Arten- und Naturschutzes i.V.m. Nr. 38		gesamtkommunal	✓	lokal	✓
		Planung / Umsetzung			
Wirkt auf:					
Handlungsfeld 1: Wohnen, Demografie, Städtebau, Ortszentren, Raumqualität	Handlungsfeld 2: Bürgerschaftliches Engagement, Gemeinschaft, Vereinsleben, Kultur und Freizeit	Handlungsfeld 3: Daseinsvorsorge, Wirtschaft, Arbeitsplätze, Versorgung	Handlungsfeld 4: Mobilität, Umwelt, Natur, Naherholung, Tourismus		
Projektziele: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Entwicklung des Waldes unter Aspekten der Naherholungs-, Artenschutz- und Klimaschutzfunktion ▪ Stärkung und Ergänzung der vorhandenen Potenziale der Naherholung ▪ Ausbau / Entwicklung des naturnahen Freizeiterlebnisses 					
Projekthinhalte/ -umsetzung <u>Ausgangssituation:</u> Der die Gemeinde umgebende Wald wird von den Bürgerinnen und Bürgern als wohnungsnaher Erholungsraum stark geschätzt. Gleichzeitig dient er auch großen Teilen der Darmstädter Bevölkerung. Vielfach kollidieren Interessen der sportlich – freizeitorientierten Betätigung wie v. a. dem Mountainbiken („Downhill“) mit denen der Ruhe und Stille suchenden Wanderer und Spaziergänger. Die Form der forstlichen Bewirtschaftung der Waldgebiete trifft häufig auf Unverständnis und Ablehnung.					

Strategiebaustein 4 Vernetzter Landschafts- und Kulturraum			
Entwicklung eines Waldnutzungskonzeptes unter Aspekten der Naherholung sowie des Arten- und Naturschutzes			
<p>Projektbeschreibung: Unter Beteiligung von Vertretern der unterschiedlichen Nutzergruppen und mit Hinzuziehung von Fachleuten aus den Bereichen Ökologie und Forstwirtschaft soll ein Nutzungskonzept für den Mühltaler Wald erarbeitet werden, das die unterschiedlichen Interessen und fachlichen Belange möglichst optimal berücksichtigt, bzw. auch für Akzeptanz für nicht umsetzbare Zielvorstellungen schafft.</p> <p>Arbeitsschritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zusammenstellung der unterschiedlichen Nutzergruppen und -ansprüche ▪ Erörterung mit Experten aus Forstwirtschaft, Naturschutz, Sport, Erholung ▪ Darstellung konfligierender und kongruenter Nutzungsansprüche ▪ Erarbeitung eines Waldnutzungskonzeptes und von Regularien ▪ Intensive Öffentlichkeitsarbeit 			
Projektträger:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal 	Beteiligte Ortsteile:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ alle
Ansprechpartner und Akteure:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal ▪ Hessen – Forst ▪ Naturschutzbehörde / lokale Experten ▪ Bürger 	Zeitliche Umsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nach Handlungsbedarf
		Priorität:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hoch
Grob geschätzte Kosten:	15.000€ Waldnutzungskonzept	Finanzierungsmöglichkeiten:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal

Strategiebaustein 4			
Vernetzter Landschafts- und Kulturraum			
Projekt Projektnr. 26 / 27 Verbesserung der Erlebbarkeit des Steinbruchs Nieder-Ramstadt im Sinne der Naherholung, Anbindung an Stettbach- und Ohlebach		gesamtkommunal	✓
		lokal	✓
Planung / Umsetzung			
Wirkt auf:			
Handlungsfeld 1: Wohnen, Demografie, Städtebau, Ortszentren, Raumqualität	Handlungsfeld 2: Bürgerschaftliches Engagement, Gemeinschaft, Vereinsleben, Kultur und Freizeit	Handlungsfeld 3: Daseinsvorsorge, Wirtschaft, Arbeitsplätze, Versorgung	Handlungsfeld 4: Mobilität, Umwelt, Natur, Naherholung, Tourismus
Projektziele:			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausbau / Entwicklung des naturnahen Freizeiterlebnisses ▪ Stärkung und Ergänzung der vorhandenen Potenziale der Naherholung 			
Projekthinhalte/ -umsetzung			
<p>Ausgangssituation: Am nordwestlichen Siedlungsrand von Nieder-Ramstadt, zwischen den Ortslagen Trautheim und Traisa befindet sich ein ehemaliger Diorit - Steinbruch der Odenwälder Hartsteinindustrie (OHI). Der Betrieb wurde bereits Anfang der 1970er Jahre aufgegeben, das Abbaugelände einer natürlichen Sukzession überlassen. Inzwischen hat sich eine größere Wasserfläche und ein reiches Arteninventar insbesondere an Vögeln, Insekten und Fledermäusen entwickelt. Es handelt sich um ein Natura 2000 – Vogelschutzgebiet. Das ca. 8 ha große Gelände ist nicht zuletzt auch aus Gründen der Verkehrssicherung weiträumig abgezaunt. Der Steinbruchverein Nieder-Ramstadt betreut das Schutzgebiet und hat sich zur Aufgabe gemacht, sich für den Natur- und Umweltschutz auf dem Gelände des ehemaligen Steinbruchs Nieder-Ramstadt einzusetzen.</p>			

Strategiebaustein 4 Vernetzter Landschafts- und Kulturraum			
Verbesserung der Erlebbarkeit des Steinbruchs Nieder-Ramstadt im Sinne der Naherholung, Anbindung an Stettbach- und Ohlebach			
<p>Projektbeschreibung: Aus der Bevölkerung wurde mehrfach angeregt, den Steinbruch als wohnungsnahes besonderes Landschafts- und Naturpotenzial in seiner Erlebbarkeit zu verbessern und mit den angrenzenden Naturräumen Ohlebach und Stettbach zu vernetzen. Dazu soll im Rahmen eines Nutzungs- und Besucherlenkungskonzeptes eine naturschutzverträgliche Lösung erarbeitet werden.</p> <p>Arbeitsschritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erörterung sämtlicher Rahmenbedingungen (Naturschutz, Eigentumsverhältnisse, Haftungsfragen, etc.) ▪ Ggf. Entwicklung eines Wegekonzeptes mit Anbindung an vorhandene Wegebeziehungen entlang des Stettbachs und des Ohlebachs 			
Projektträger:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal ▪ Evtl. Steinbruchverein Nieder-Ramstadt ▪ 	Beteiligte Ortsteile:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nieder-Ramstadt, Trautheim, Traisa
Ansprechpartner und Akteure:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal ▪ Steinbruchverein Nieder-Ramstadt, ▪ Eigentümer (OHI?) ▪ Naturschutzbehörde 	Zeitliche Umsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nach Handlungsbedarf
Grob geschätzte Kosten:	15.000 €	Finanzierungsmöglichkeiten:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal ▪

Strategiebaustein 5 Mühlthal – Lebenswert 2030+				
Projektnr. 30 Funktionale Aufwertung des Jugend- und Seniorentreffs in Nieder-Ramstadt i.V.m. Nr. 24 / 39 / 40		gesamtkommunal	lokal	✓
		Planung / Umsetzung		
Wirkt auf:				
Handlungsfeld 1: Wohnen, Demografie, Städtebau, Ortszentren, Raumqualität	Handlungsfeld 2: Bürgerschaftliches Engagement, Gemeinschaft, Vereinsleben, Kultur und Freizeit	Handlungsfeld 3: Daseinsvorsorge, Wirtschaft, Arbeitsplätze, Versorgung	Handlungsfeld 4: Mobilität, Umwelt, Natur, Naherholung, Tourismus	
Projektziele: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Funktionale und gestalterische Aufwertung von Aufenthaltsqualitäten und Begegnungsorten in den Ortszentren ▪ Stärkung der Treffpunktfunktionen für alle Generationen an zentralen und dezentralen Plätzen ▪ Sicherstellung der Teilhabe aller Generationen und gesellschaftlicher Gruppen, insbesondere von Senioren und jüngeren Bevölkerungsgruppen sowie Inklusion ▪ Sicherung und Stabilisierung der Versorgungseinrichtungen ▪ Stabilisierung des Ortskerns durch räumliche Funktionsbündelungen inkl. einer Stärkung als wichtiger Versorgungsbereich und Treffpunkt für alle Generationen 				
Projekthinhalte/ -umsetzung <u>Ausgangssituation:</u> Der Jugend- und Seniorentreff in Nieder-Ramstadt erfüllt eine wichtige Funktion der Daseinsvorsorge im Zentrum des Ortsteils. Das Gebäude und die angrenzende Freifläche befinden sich in einem schlechten Zustand. Der Zugang zum Gebäude erfolgt von der Ober-Ramstadter Straße über eine Außentreppe und ist damit nicht barrierefrei. Im Inneren sind umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen zur funktionalen Ertüchtigung erforderlich. Die Außenanlagen, die grundsätzlich in attraktiver Exposition zum bachbegleitenden Fußweg entlang der Modau liegen bedürfen eine den unterschiedlichen Nutzergruppen adäquaten Gestaltung hinsichtlich Bepflanzung, Möblierung, etc. Aufgrund der nur knapp 100 m Entfernung zum Schlossgartenplatz ist der Jugend- und Seniorentreff ein wichtiger Baustein zur Entwicklung einer lebendigen Ortsmitte von Nieder-Ramstadt.				

Strategiebaustein 5 Mühlthal – Lebenswert 2030+			
Funktionale Aufwertung des Jugend- und Seniorentreffs in Nieder-Ramstadt			
Projektbeschreibung:			
Arbeitsschritte:			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsaufnahme zur Ermittlung des Sanierungs- / Handlungsbedarfes ▪ Ermittlung der funktionalen Ansprüche der Nutzergruppen ▪ Erarbeitung eines Modernisierungskonzeptes ▪ Freiflächenplanung ▪ Umsetzung der Baumaßnahme 			
Projektträger:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal 	Beteiligte Ortsteile:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nieder-Ramstadt
Ansprechpartner und Akteure:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal ▪ Ortsbeirat Nieder-Ramstadt ▪ Jugend- und Seniorenförderung Mühlthal 	Zeitliche Umsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nach Handlungsbedarf
		Priorität:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mittel
Grob geschätzte Kosten:	5.000 € (Bestandsaufnahme / Vor-entwurf 345.000 € Modernisierung Ge-bäude 100.000 € Gestaltung Außenanlage	Finanzierungsmöglichkeiten:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal ▪ De – Förderung " ▪ ...

Strategiebaustein 5: Mühlthal – Lebenswert 2030+			
Projektnr. 36 Ausbau von Kinderbetreuungsstrukturen (inkl. Personal) zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf	gesamtkommunal	✓	lokal
Dienstleistung			
Wirkt auf:			
Handlungsfeld 1: Wohnen, Demografie, Städtebau, Ortszentren, Raumqualität	Handlungsfeld 2: Bürger- schaftliches Engagement, Gemeinschaft, Vereinsleben, Kultur und Freizeit	Handlungsfeld 3: Da- seinsvorsorge, Wirt- schaft, Arbeitsplätze, Versorgung	Handlungsfeld 4: Mo- bilität, Umwelt, Na- tur, Naherholung, Tourismus
Projektziele:			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherstellung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf ▪ Förderung der frühkindlichen Entwicklung 			
Projekthinhalte/ -umsetzung			
<p>Ausgangssituation: Die Gemeinde Mühlthal mit ihren Ortsteilen ist als Wohnort für junge Familien stark nachgefragt. Soziodemografische Entwicklungen bedingen zunehmend, dass die Vereinbarkeit von Berufstätigkeit und Familie mit Kindern stark an Bedeutung zugenommen hat. Die ausreichende Versorgung mit Betreuungseinrichtungen gerade im Kleinkind- und Kindergartenalter ist ein wesentlicher Aspekt für die Wohnortwahl und damit eine wichtige Entwicklungsvoraussetzung für eine soziodemografisch nachhaltige Entwicklung in Mühlthal. Das derzeit vorhandene Angebot ist bereits überlastet. Zusätzliche Kinderbetreuungseinrichtungen sind dringend erforderlich.</p> <p>Projektbeschreibung: Der Kindertagesstätten-Bedarfsplan wird fortgeschrieben. Die Gemeinde Mühlthal plant mindestens eine neue Kinderbetreuungseinrichtung zu bauen. Dazu ist im Vorfeld entsprechender Flächenerwerb erforderlich.</p> <p>Arbeitsschritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fortschreibung des Kindertagesstätten-Bedarfsplans ▪ Auswahl und Ankauf geeigneter Grundstücke ▪ Planung und Bau 			
Projektträger:	▪ Gemeinde Mühlthal	Beteiligte Ortsteile:	▪ Alle Ortsteile
Ansprechpartner und Akteure:	▪ Gemeinde Mühlthal	Zeitliche Umsetzung:	▪ Ab 2022
		Priorität:	▪ mittel
Grob geschätzte Kosten:	Derzeit noch nicht kalkulierbar	Finanzierungsmöglichkeiten:	▪ Gemeinde Mühlthal

Handlungsfeldübergreifende Maßnahmen			
Projekt Fachliche Verfahrensbegleitung		gesamtkommunal	✓
		lokal	
Planung / Umsetzung			
Wirkt auf:			
Handlungsfeld 1: Wohnen, Demografie, Städtebau, Ortszentren, Raumqualität	Handlungsfeld 2: Bürgerschaftliches Engagement, Gemeinschaft, Vereinsleben, Kultur und Freizeit	Handlungsfeld 3: Daseinsvorsorge, Wirtschaft, Arbeitsplätze, Versorgung	Handlungsfeld 4: Mobilität, Umwelt, Natur, Naherholung, Tourismus
Projektziele:			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der Erreichung der im IKEK formulierten Zielsetzungen ▪ Koordination und Moderation der Umsetzungsphase ▪ Organisation von arbeitsfähigen Strukturen im Rahmen von Beteiligungsverfahren zu Einzelprojekten (Steuerungsgruppe, Projekt- und Arbeitsgruppen, Öffentlichkeitsarbeit) 			
Projekthalte/ -umsetzung			
<p>Die fachliche Verfahrensbegleitung in der Umsetzungsphase des IKEK hat die Aufgabe, themen- und projektbezogene Veranstaltungen zu organisieren und zu moderieren, Abstimmungsgespräche zu führen und Workshops zu initiieren. Mit der fachlichen Verfahrensbegleitung sollen im IKEK entwickelte Projektideen und Vorschläge dahingehend weiterentwickelt werden, dass sich daraus umsetzungsfähige und ausführungsfähige konkrete Projekte ergeben.</p>			
<u>Arbeitsschritte:</u>			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auswahl und Beauftragung eines geeigneten Büros zur fachlichen Verfahrensbegleitung ▪ Förderantragsstellung 			
Projektträger:	▪ Gemeinde Mühltal	Beteiligte Ortsteile:	▪ Alle Mühltaler Ortsteile
Ansprechpartner und Akteure:	▪ Gemeinde Mühltal ▪ Steuerungsgruppe „IKEK – Mühltal“	Zeitliche Umsetzung:	▪ Ab Herbst 2021
		Priorität:	▪ hoch
Grob geschätzte Kosten:	30.000 € (jeweils 10.000 € / Jahr, für 3 Jahre)	Finanzierungsmöglichkeiten:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühltal ▪ DE - Förderung

Handlungsfeldübergreifende Maßnahmen			
Städtebauliche Beratung		gesamtkommunal	✓
		lokal	
Dienstleistung			
Wirkt auf:			
Handlungsfeld 1: Wohnen, Demografie, Städtebau, Ortszentren, Raumqualität	Handlungsfeld 2: Bürgerschaftliches Engagement, Gemeinschaft, Vereinsleben, Kultur und Freizeit	Handlungsfeld 3: Daseinsvorsorge, Wirtschaft, Arbeitsplätze, Versorgung	Handlungsfeld 4: Mobilität, Umwelt, Natur, Naherholung, Tourismus
Projektziele: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherstellung einer fachlich fundierten Beratung und Unterstützung privater Bauherren bei der Vorbereitung und Planung von baulich- gestalterischen Maßnahmen ▪ Beratung und Betreuung im Hinblick auf Antragstellung und Abwicklung zu Fördermaßnahmen ▪ Gewährleistung der Erhaltung und Entwicklung der dörflichen baukulturellen Identität 			
Projekthinhalte/ -umsetzung <p>Die städtebauliche Beratung steht den Eigentümern / Bauwilligen innerhalb der abgestimmten Fördergebiete in den Ortsteilen sowie den Eigentümern von Einzelkulturdenkmälern zur Verfügung. Sie nach Kommunikation des Beratungsangebotes auf Vermittlung durch die Verwaltung der Gemeinde oder ggf. „aufsuchend“ in Anspruch genommen werden können. Bei Bedarf können auch kommunale Vorhaben beratend begleitet werden.</p> <p>Das für die Bauwilligen in den Fördergebieten kostenlose Beratungsangebot zeigt die Aspekte, die bei der Vorbereitung (Antragstellung) und Durchführung von Baumaßnahmen in gestalterischer und ausführungstechnischer Hinsicht zu beachten sind, auf. Die Beratung muss grundsätzlich im Vorfeld einer Baumaßnahme erfolgen.</p> <p>Die städtebauliche Beratung erfolgt in engem Austausch zwischen der Gemeindeverwaltung, der Denkmalschutzbehörde und der Fachbehörde für die Dorferneuerung. Die Beratungsgespräche werden jeweils protokolliert.</p>			
Arbeitsschritte: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Antragstellung zur Bewilligung der Förderung für die städtebauliche Beratung ▪ Auswahl und Beauftragung eines geeigneten Büros unter Beachtung der vorgeschriebenen Vergaberichtlinien 			
Projektträger:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal ▪ DE-Fachbehörde 	Beteiligte Ortsteile:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Alle Mühlthaler Ortsteile
Ansprechpartner und Akteure:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Mühlthal ▪ DE-Fachbehörde 	Zeitliche Umsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ab Herbst 2021
			Priorität:

Grob geschätzte Kosten:	60.000 € (jeweils 10.000 € / Jahr, für 6 Jahre)	Finanzierungsmöglichkeiten:	<ul style="list-style-type: none">▪ Gemeinde Mühlthal▪ DE - Förderung
--------------------------------	---	------------------------------------	--

13 Verstetigung/Umsetzungsmanagement/Evaluierung

Der gesamte Prozess in Mühlthal ist durch ein konsequentes, zielorientiertes Umsetzungsmanagement, im Sinne einer Verstetigung, umzusetzen. Der „Mühlthal-Ansatz“ der Verstetigung umfasst folgende Bausteine:

- Information und Kommunikation,
- Projektsteuerung,
- Projektmanagement und Beratung,
- Mitwirkung,
- Evaluierung.

Information und Kommunikation

Die digitale Plattform www.ikek-muehlthal.de hat sich als Kommunikationselement bewährt. Wesentliche Bearbeitungsschritte und Grundlageninformationen (z.B. im Hinblick auf Sanierungsmaßnahmen) lassen sich hier abbilden und können laufend aktualisiert werden. Die laufende Information der Bürgerinnen und Bürger erfolgt darüber hinaus durch regelmäßige Pressemitteilungen und die Nutzung der sozialen Medien.

Der wesentliche Akteur in diesem Segment ist die Ortsverwaltung, ggf. unterstützt durch ein aufzubauendes „Dorfmanagement“.

Projektsteuerung

Die Projektsteuerung, d. h. die wesentlichen Weichenstellungen in inhaltlicher und organisatorischer Form sollten wie bislang über eine Steuerungsgruppe, bestehend aus der Zivilgesellschaft und politischen Gruppierungen, bearbeitet werden.

Die Steuerungsgruppe sollte sich im regelmäßigen Turnus, ca. 4-5 mal/Jahr treffen, um die entsprechenden Entscheidungen vorzubereiten oder abzuschließen.

Die Verantwortung für Organisation und Durchführung der Sitzungen liegt bei der Gemeindeverwaltung, ggf. organisatorisch unterstützt über das „Dorfmanagement“.

Management und Beratung

Für die Unterstützung des Gesamtprozesses werden zwei Ansätze empfohlen, die jeweils auch förderfähig sind. Zum einen eine externe städtebauliche Beratung, die insbesondere die Immobilieneigentümer im Entwicklungsprozess unterstützt. Die externe städtebauliche Beratung unterstützt darüber hinaus die Gemeindeverwaltung bei entsprechenden Kommunikationsmaßnahmen, z.B. Informationsveranstaltungen für Immobilieneigentümer.

Darüber hinaus wird flankierend empfohlen, zur Unterstützung der Gemeindeverwaltung ein externes Dorfmanagement zu etablieren. Das förderfähige Dorfmanagement umfasst insbesondere folgende Aufgaben:

- Unterstützung der Gemeindeverwaltung bei kommunikativen Maßnahmen (z.B. Betreuung der Internetseite),
- Schnittstelle zwischen Gemeindeverwaltung und Zivilgesellschaft,
- Aktivierung von Bürgerinnen und Bürgern (z.B. in Projektteams),
- Unterstützung der Gemeindeverwaltung bei der jährlichen Evaluierung.

Aktuell ist von einem Aufwand von ca. 1,5 Tagen/Woche auszugehen.

Beteiligung

Im bisherigen IKEK-Prozess haben sich – trotz der eingeschränkten Dialogmöglichkeiten infolge der Pandemie – eine Reihe von engagierten Bürgerinnen und Bürgern mit dem Projekt identifiziert. Zur Projektbegleitung und -umsetzung von Maßnahmen sind (temporäre) Projektgruppen zu bilden. Die Struktur der Projektgruppen kann in der Steuerungsgruppe – ggf. auch in Rückkopplung mit den politischen Gremien – erfolgen. Zu den temporären Projektgruppen und der Steuerungsgruppe ist darüber hinaus überlegenswert, ein jährliches IKEK-Forum durchzuführen, um die interessierten Bürgerinnen und Bürger über durchgeführte, laufende und geplante Maßnahmen zu informieren und mit diesem Ansatz an der Zukunftsentwicklung der Kommune aktiv zu begleiten.

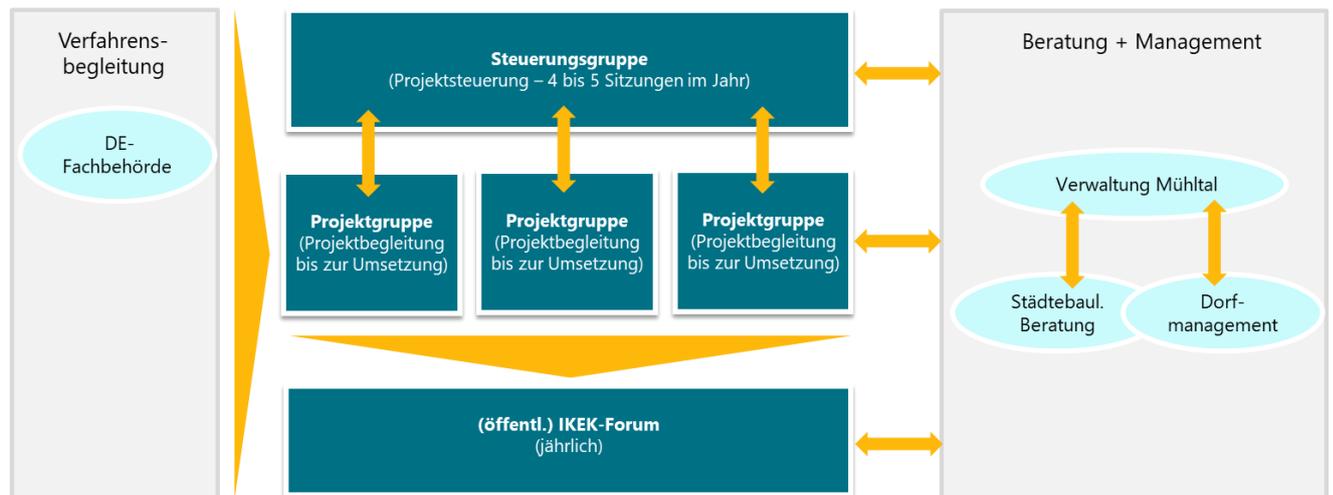
Alle Ansätze der Beteiligung können über die Website www.ikek-muehltal.de transparent dokumentiert und kommuniziert werden.

Evaluierung

Ein wichtiger Baustein im Rahmen einer Verstetigung ist eine laufende Evaluierung zu Zielerreichung, Mitteleinsatz und Prozessqualität. Die Evaluierung wird durch die Steuerungsgruppe „gesteuert“ und kann vom Dorfmanagement im Entwurf entwickelt werden.

Mit diesem mehrstufigen Modell der Verstetigung wird den bisherigen Entwicklungen Rechnung getragen und es werden Schnittstellen und Möglichkeiten angeboten, die Bürgerinnen und Bürger auch beim weiteren Umsetzungsprozess aktiv einzubeziehen.

Abb. 118: Organisationsstruktur Evaluierung (Empfehlung)



Quelle: cima + WSW & Partner

14 Anhang

14.1 Ortsteilprofile

Ortsteilprofil (Zusammenfassung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme) Nieder-Ramstadt																														
<p>Kurzcharakteristik Nieder-Ramstadt ist der flächenmäßig und hinsichtlich der Einwohnerzahl (5435 Einwohner) größte Ortsteil von Mühlthal, im vorderen Odenwald im Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald. Er gehört zur LEADER-Region „Ländlicher Raum Darmstadt-Dieburg“. Über die B449 ist Nieder-Ramstadt 8 km von Darmstadt entfernt und an die A5 angebunden. Der Ort liegt mit einer Fläche von 10,27 km² 167 m ü. NN.</p>																														
<p>Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur</p> <table border="1" style="margin-top: 10px;"> <caption>Bevölkerungsentwicklung Nieder-Ramstadt (2014 - 2019)</caption> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>Bevölkerung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2014</td> <td>5.545</td> </tr> <tr> <td>2015</td> <td>5.620</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>5.663</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>5.546</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>5.467</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>5.437</td> </tr> </tbody> </table>			Jahr	Bevölkerung	2014	5.545	2015	5.620	2016	5.663	2017	5.546	2018	5.467	2019	5.437														
Jahr	Bevölkerung																													
2014	5.545																													
2015	5.620																													
2016	5.663																													
2017	5.546																													
2018	5.467																													
2019	5.437																													
<p>Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Nieder-Ramstadt (2014 - 2019) Quelle: Gemeinde Mühlthal, Bearbeitung WSW Partner 2020</p> <table border="1" style="margin-top: 10px;"> <caption>Altersstruktur Nieder-Ramstadt (Stand 31.12.2019)</caption> <thead> <tr> <th>Altersgruppe</th> <th>Anzahl</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0 bis <3</td> <td>133</td> </tr> <tr> <td>3 bis <6</td> <td>127</td> </tr> <tr> <td>6 bis <10</td> <td>193</td> </tr> <tr> <td>10 bis <15</td> <td>235</td> </tr> <tr> <td>15 bis <18</td> <td>154</td> </tr> <tr> <td>18 bis <25</td> <td>397</td> </tr> <tr> <td>25 bis <35</td> <td>652</td> </tr> <tr> <td>35 bis <45</td> <td>664</td> </tr> <tr> <td>45 bis <55</td> <td>808</td> </tr> <tr> <td>55 bis <60</td> <td>442</td> </tr> <tr> <td>60 bis <65</td> <td>367</td> </tr> <tr> <td>65 bis <75</td> <td>546</td> </tr> <tr> <td>75 und älter</td> <td>717</td> </tr> </tbody> </table>			Altersgruppe	Anzahl	0 bis <3	133	3 bis <6	127	6 bis <10	193	10 bis <15	235	15 bis <18	154	18 bis <25	397	25 bis <35	652	35 bis <45	664	45 bis <55	808	55 bis <60	442	60 bis <65	367	65 bis <75	546	75 und älter	717
Altersgruppe	Anzahl																													
0 bis <3	133																													
3 bis <6	127																													
6 bis <10	193																													
10 bis <15	235																													
15 bis <18	154																													
18 bis <25	397																													
25 bis <35	652																													
35 bis <45	664																													
45 bis <55	808																													
55 bis <60	442																													
60 bis <65	367																													
65 bis <75	546																													
75 und älter	717																													
<p>Abbildung 2: Altersstruktur Nieder-Ramstadt (Stand 31.12.2019) Quelle: Gemeinde Mühlthal, Bearbeitung WSW Partner 2020</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%;">Nahversorgung</th> <th style="width: 33%;">Medizinische Versorgung</th> <th style="width: 33%;">Öffentliche und private Veranstaltungsräume</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> 4x Supermarkt/Discounter 3x Bäckerei 2x Metzgerei 1x Obst- und Gemüsehändler 2x Lebensmittelhändler 1x Drogeriemarkt 1x Wochenmarkt (wöchentlich) 2x Getränkemarkt </td> <td> 8x Allgemeinmediziner 5x Zahnarzt 2x Orthopäde 6x Physiotherapeut 2x Frauenarzt 2x Tierarzt 2x ambulanter Pflegedienst 1x Diakoniestation 2x Apotheke 1x Heilstätte Haus Burgwald </td> <td> 1x Bürgerhaus 8x Gaststätte 1x Grillhütte </td> </tr> <tr> <th>Sport</th> <th>Freizeit</th> <th>Tourismus</th> </tr> <tr> <td> 1x Sport- und Turnhalle 2x Sportplatz 1x Schießsportanlage 6x Tennisplatz </td> <td> 2x Kinderspielplatz 1x Bewegungsbad </td> <td> Zahlreiche Rad- und Wanderwege (beliebt v.a. die Wege entlang der Wassermühlen) </td> </tr> </tbody> </table>			Nahversorgung	Medizinische Versorgung	Öffentliche und private Veranstaltungsräume	4x Supermarkt/Discounter 3x Bäckerei 2x Metzgerei 1x Obst- und Gemüsehändler 2x Lebensmittelhändler 1x Drogeriemarkt 1x Wochenmarkt (wöchentlich) 2x Getränkemarkt	8x Allgemeinmediziner 5x Zahnarzt 2x Orthopäde 6x Physiotherapeut 2x Frauenarzt 2x Tierarzt 2x ambulanter Pflegedienst 1x Diakoniestation 2x Apotheke 1x Heilstätte Haus Burgwald	1x Bürgerhaus 8x Gaststätte 1x Grillhütte	Sport	Freizeit	Tourismus	1x Sport- und Turnhalle 2x Sportplatz 1x Schießsportanlage 6x Tennisplatz	2x Kinderspielplatz 1x Bewegungsbad	Zahlreiche Rad- und Wanderwege (beliebt v.a. die Wege entlang der Wassermühlen)																
Nahversorgung	Medizinische Versorgung	Öffentliche und private Veranstaltungsräume																												
4x Supermarkt/Discounter 3x Bäckerei 2x Metzgerei 1x Obst- und Gemüsehändler 2x Lebensmittelhändler 1x Drogeriemarkt 1x Wochenmarkt (wöchentlich) 2x Getränkemarkt	8x Allgemeinmediziner 5x Zahnarzt 2x Orthopäde 6x Physiotherapeut 2x Frauenarzt 2x Tierarzt 2x ambulanter Pflegedienst 1x Diakoniestation 2x Apotheke 1x Heilstätte Haus Burgwald	1x Bürgerhaus 8x Gaststätte 1x Grillhütte																												
Sport	Freizeit	Tourismus																												
1x Sport- und Turnhalle 2x Sportplatz 1x Schießsportanlage 6x Tennisplatz	2x Kinderspielplatz 1x Bewegungsbad	Zahlreiche Rad- und Wanderwege (beliebt v.a. die Wege entlang der Wassermühlen)																												
<p>Innenentwicklung 9 leerstehende Wohngebäude 5 leerstehende Gewerbegebäude / -räume 4 bebaubare Grundstücke im Geltungsbereich eines B-Plans (§30 BauGB) 3 bebaubare Grundstücke innerhalb des Siedlungsbereichs, ohne B-Plan (§34 BauGB)</p>																														
<p>Zukunftsorientierung Die attraktive Lage in ländlicher Umgebung und gute Erreichbarkeiten zu den umliegenden Ballungszentren sind wesentliche Standortfaktoren. Aufgrund der räumlichen Nähe zu Darmstadt und der Metropolregion „Rhein Main“, weist der Ortsteil Nieder-Ramstadt (und ganz Mühlthal), hohe Pendlerzahlen auf, weswegen der Ausbau und die Vernetzung des Umweltverbundes hohen Stellenwert besitzt. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum hat in der Vergangenheit zu einem kontinuierlichen Preisanstieg für Mieten und Immobilien geführt. Zukünftige Umstrukturierungen (z.B. Ortsmitte, Modau, Fliederplatz) dienen der Belebung und Sicherung als hochwertiger Wohnstandort. Zusätzlich wird sich Nieder-Ramstadt der Herausforderung der zunehmend älter, ethnisch und kulturell vielfältiger werdender Bevölkerung stellen müssen. Die Versorgungsinfrastruktur ist zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen. Es gilt, die hohe Wohnraumnachfrage insbesondere bei der Nachverdichtung, umfeld- und ortsbildverträglich zu steuern! Darüber hinaus ist zu überlegen, ob und wie Nieder-Ramstadt als Ortsmitte „Mühlthal“ gestärkt werden kann.</p>																														

Ortsteilprofil (Zusammenfassung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme)

Traisa

Kurzcharakteristik

Traisa ist nach Nieder-Ramstadt der einwohnerstärkste Ortsteil der Gemeinde Mühlthal (3034 Einwohner). Neben Nieder-Ramstadt gehört Traisa zu den ältesten Ortsteilen in Mühlthal. Um 1315 bestand der Ort aus drei einzelnen Siedlungen (Ober-, Mittel- und Nieder Traisa). Der „Dippelshof“ (Obertraisa) befindet sich ca. 1,5 km östlich der inzwischen zusammengewachsenen Teile Mittel- und Niedertraisa.

Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

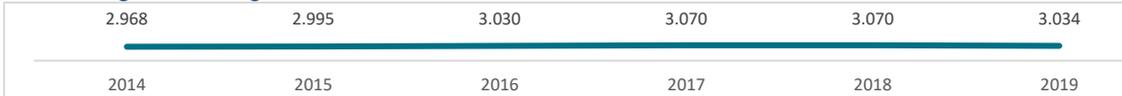


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung Traisa (2014 - 2019)

Quelle: Gemeinde Mühlthal, Bearbeitung WSW Partner 2020

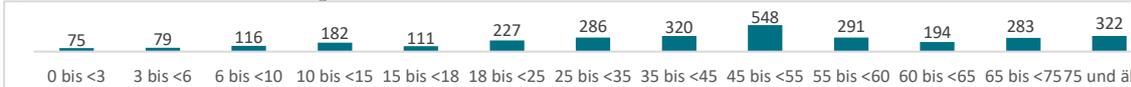


Abbildung 4: Altersstruktur Traisa (Stand 31.12.2019)

Quelle: Gemeinde Mühlthal, Bearbeitung WSW Partner 2020

Nahversorgung	Medizinische Versorgung	Öffentliche und private Veranstaltungsräume
1x Supermarkt/Discounter 3x Bäckerei 2x Lebensmittelhändler	1x Medizinisches Versorgungszentrum 3x Allgemeinmediziner 1x Apotheke 1x Physiotherapeut 1x Heilpraktiker 1x Tierarzt 1x Hebamme 1x Homöopath	1x Bürgerhaus 1x Mehrzweckhalle 3x Gaststätte 1x Jugendraum (auch für Seniorentreffen)
Sport	Freizeit	Tourismus
1x Turnhalle 1x Sportplatz 1x Golfplatz 5x Tennisplatz 1x Reitgelände mit Reithalle	5x Kinderspielplatz 1x Freibad 1x Grillhütte	Zahlreiche Wanderwege durch den Ortsteil hindurch Hofgut Dippelshof mit Restaurant, Fremdenzimmer, Musiksaal und Tagungsräumen

Innenentwicklung

- 1 leerstehendes Wohngebäude
- 1 leerstehender Gewerberaum
- 4 bebaubare Grundstücke im Geltungsbereich eines B-Plans (§30 BauGB)
- 2 bebaubare Grundstücke innerhalb des Siedlungsbereichs, ohne B-Plan (§34 BauGB)

Zukunftsorientierung

Die Tendenz der städtebaulichen Veränderung durch starke Nachverdichtung mit hohem Baubestand wird in Traisa anhalten und weiter zu einer Überformung des Ortsteils führen. Ohne Steuerung sind neben dem Verlust besonderer städtebaulicher Qualitäten damit auch eine Veränderung der Sozialstruktur sowie eine erhebliche Zunahme des PKW-Verkehrs verbunden. In Verbindung mit den zumeist historisch bedingt engen Straßenräumen im Ortskern ergeben sich erhebliche Problemstellungen. Aufgrund der besonderen historisch gewachsenen und zum Teil denkmalgeschützten Baustruktur in Traisa sollte ein besonderes Augenmerk daraufgelegt werden, den hohen Nachverdichtungsdruck umfeld- und ortsbildverträglich zu steuern! Zusätzlich wird sich Traisa der Herausforderung der zunehmend älter, ethnisch und kulturell vielfältiger werdender Bevölkerung stellen müssen. Die Versorgungsinfrastruktur ist zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen. Die Gewerbeflächen des Datron – Geländes bieten ein wichtiges Entwicklungspotenzial für die Schaffung von Arbeitsplätzen in zukunftsorientierten kleineren Betrieben mit geringem Verkehrsaufkommen.

Ortsteilprofil (Zusammenfassung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme)

Trautheim

Kurzcharakteristik

Trautheim (entstanden seit 1871, heute 2500 Einwohner) ist der „jüngste“ Siedlungsteil von Nieder-Ramstadt der Gemeinde Mühlthal. Über die B449 ist Trautheim nur ca. 4 km von Darmstadt entfernt. Der Ort liegt mit einer Fläche von 1,3 km² 186 - 210 m ü. NN. Um die „Villa Trautheim“ entwickelte sich eine Villensiedlung des gehobenen Bildungsbürgertums aus Darmstadt. Damit ist Trautheim kein ehemals eigenständiges „Dorf“, sondern ein Siedlungskörper von Nieder-Ramstadt.

Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

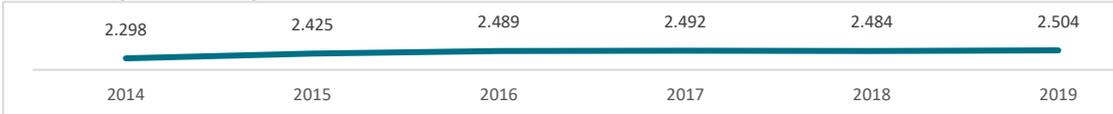


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung Trautheim (2014 - 2019)

Quelle: Gemeinde Mühlthal, Bearbeitung WSW Partner 2020

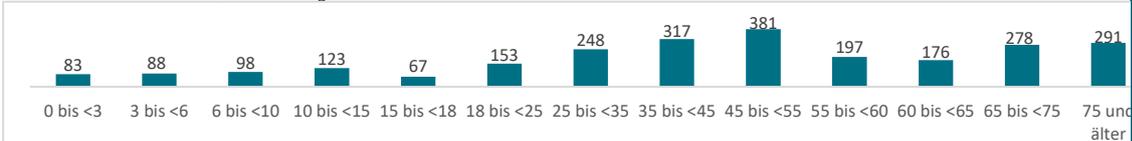


Abbildung 6: Altersstruktur Trautheim (Stand 31.12.2019)

Quelle: Gemeinde Mühlthal, Bearbeitung WSW Partner 2020

<p>Nahversorgung Nahversorgungsangebote bestehen in Nieder-Ramstadt bzw. Traisa</p>	<p>Medizinische Versorgung 6x Allgemeinmediziner</p>	<p>Öffentliche und private Veranstaltungsräume 1x Gemeindehaus 1x Gaststätte</p>
<p>Sport Sporteinrichtungen bestehen in Nieder-Ramstadt bzw. Traisa</p>	<p>Freizeit 2x Kinderspielplatz</p>	<p>Tourismus Zahlreiche Rad- und Wanderwege mit Aussichtspunkten Villa Trautheim (Café und Restaurant)</p>

Innenentwicklung

8 leerstehende Wohngebäude
1 leerstehendes Gewerbegebäude
3 bebaubare Grundstücke im Geltungsbereich eines B-Plans (§30 BauGB)

Zukunftsorientierung

Aufgrund des relativ hohen Anteils der > 65-Jährigen Bevölkerung in Trautheim ist damit zu rechnen, dass die Entwicklung von Eigentumswechsellern im Bereich charakteristischen Villengrundstücksbebauung anhalten wird. Die Tendenz der städtebaulichen Veränderung durch starke Nachverdichtung auf ehemals großen Grundstücken mit hohem Baumbestand wird daher anhalten und zu einer erheblichen Überformung des Ortsteils führen. Neben dem Verlust besonderer städtebaulicher Qualitäten ist damit auch eine Veränderung der Sozialstruktur sowie eine Zunahme des PKW-Verkehrs verbunden.

Zukünftig wird daher darauf zu achten sein, dass sich Trautheim als besonderer hochwertiger Wohnstandort nicht weiter zu einer reinen „Schlafstätte“ entwickelt.

Aufgrund der besonderen historisch gewachsenen und zum Teil denkmalgeschützten Baustruktur in Trautheim sollte ein besonderes Augenmerk darauf gelegt werden, den hohen Nachverdichtungsdruck umfeld- und ortsbildverträglich zu steuern!

Ortsteilprofil (Zusammenfassung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme)

Nieder-Beerbach

Kurzcharakteristik

Nieder-Beerbach (1851 Einwohner) ist der, flächenmäßig betrachtet, zweitgrößte Ortsteil von Mühlthal. Der Ort liegt mit einer Fläche von 8,25 km² 223 m ü. NN. Der topografisch bedingt kompakte Ortskern ist weitgehend ländlich – dörflich geprägt, hat aber in der Vergangenheit durch baulich – gestalterisch unsensibel eingefügte Bebauung teilweise erhebliche Überprägungen erfahren. Dies gilt umso mehr für die weitläufigen Neubaugebiete, in denen teilweise Geschosswohnungsbau einen fast vorstädtischen Charakter erzeugt. Im Gegenzug ist die landwirtschaftliche Nutzung im Ortskern noch deutlich präsent. Nieder-Ramstadt liegt ca. 7 km, Darmstadt 15 km entfernt.

Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

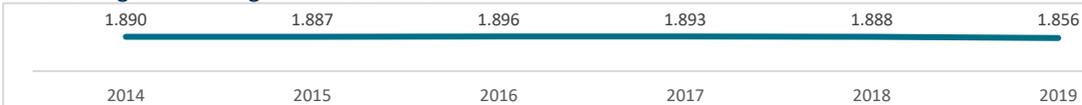


Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung Nieder-Beerbach (2014 - 2019)

Quelle: Gemeinde Mühlthal, Bearbeitung WSW Partner 2020

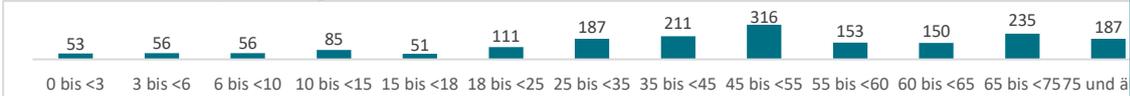


Abbildung 8: Altersstruktur Nieder-Beerbach (Stand 31.12.2019)

Quelle: Gemeinde Mühlthal, Bearbeitung WSW Partner 2020

Nahversorgung 1x Bäckerei 2x Hofladen 1x Getränkemarkt 1x Direktvermarkter	Medizinische Versorgung Versorgungsangebote bestehen im Norden der Gemeinde Mühlthal	Öffentliche und private Veranstaltungsräume 1x Gemeindezentrum (Bürgerbüro, Bürger-saal und Jugendtreff) 3x Gaststätte 1x Grillhütte
Sport 1x Turnhalle 1x Sportplatz 2x Tennisplatz	Freizeit 1x Kinderspielplatz 1x Bücherei	Tourismus Zahlreiche Rad- und Wanderwege Burg Frankenstein beliebtes Ausflugsziel (jährlich größtes Halloween-Festival Europas) Darmstädter Hof (10 Betten)

Innenentwicklung

1 leerstehendes Wohngebäude
 8 Scheunen mit Umnutzungspotenzial
 1 leerstehendes Gewerbegebäude
 8 bebaubare Grundstücke im Geltungsbereich eines B-Plans (§30 BauGB)
 6 bebaubare Grundstücke innerhalb des Siedlungsbereichs, ohne B-Plan (§34 BauGB)

Zukunftsorientierung

Nieder-Beerbach hat sich in der Vergangenheit insbesondere durch Ausweisung großer Neubaugebiete zu einer Wohngemeinde entwickelt. Daraus ergibt sich die Aufgabe, der Integration der Neubürger, was durch die örtlichen Vereine aber bereits weitgehend gelingt. Die zunehmende baugestalterische Überformung des Ortskerns kann einen Verlust dörflicher Identität mit sich bringen. Dem gilt es durch entsprechende Planungen / Regelungen / Förderungen steuernd entgegenzuwirken. Den Bedürfnissen der älter werdenden Bevölkerung hinsichtlich Betreuung und (mobiler) Versorgung wird verstärkt Rechnung zu tragen sein. Die Gestaltung und funktionale Aufwertung der Ortsmitte wird eine zentrale Zukunftsaufgabe in Nieder – Beerbach darstellen.

Ortsteilprofil (Zusammenfassung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme)

Frankenhausen

Kurzcharakteristik

Frankenhausen (727 Einwohner) ist als zweitkleinster Ortsteil von Mühlthal nach wie vor dörflich – ländlich geprägt. Der südlichste Ortsteil Mühlthals gehört zu der LEADER-Region „Ländlicher Raum Darmstadt-Dieburg“. Die Entfernung nach Nieder-Ramstadt beträgt 9 km, Darmstadt wird in ca. 15 km erreicht. Der Ort liegt mit einer Fläche von 2,4 km² in einer Höhenlage auf 322 – 351 m ü. NN.

Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

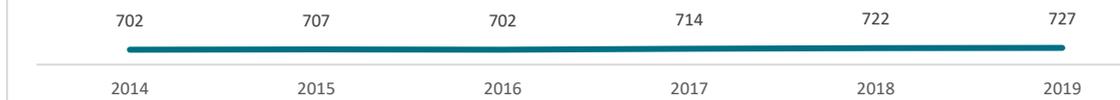


Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung Frankenhausen (2014 - 2019)

Quelle: Gemeinde Mühlthal, Bearbeitung WSW Partner 2020

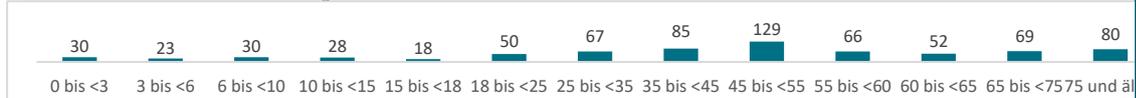


Abbildung 10: Altersstruktur Frankenhausen (Stand 31.12.2019)

Quelle: Gemeinde Mühlthal, Bearbeitung WSW Partner 2020

Nahversorgung 1x Bäckerei	Medizinische Versorgung Versorgungsangebote bestehen im Norden der Gemeinde Mühlthal	Öffentliche und private Veranstaltungsräume 1x Bürgerhaus 1x Mehrzweckhalle 1x Gaststätte
Sport Sporteinrichtungen bestehen im Norden der Gemeinde Mühlthal	Freizeit Freizeitangebote bestehen im Norden der Gemeinde Mühlthal	Tourismus Zahlreiche Rad- und Wanderwege Übernachtung im Gasthaus Ott (zurzeit nur eingeschränkt)

Innenentwicklung

- 1 leerstehendes Wohngebäude
- 5 Scheunen mit Umnutzungspotenzial
- 2 leerstehende Gewerberäume
- 4 bebaubare Grundstücke im Geltungsbereich eines B-Plans (§30 BauGB)
- 3 bebaubare Grundstücke innerhalb des Siedlungsbereichs, ohne B-Plan (§34 BauGB)

Zukunftsorientierung

Die Stärken der dörflichen Überschaubarkeit und des Gemeinsinns (z.B. hinsichtlich d. Integration von Neubürgern, Vereinsleben) sind zu erhalten und zu sichern. Frankenhausen wird auch in Zukunft überwiegend Wohnstandort sein. Den Bedürfnissen der älter werdenden Bevölkerung hinsichtlich Betreuung und (mobiler) Versorgung wird verstärkt Rechnung zu tragen sein. Dazu gilt es vorhandene Angebote (z.B. Bäckerei) zu sichern und durch ergänzende Angebote (E – Bike Ladestation, kl. Reparaturservice, Paketannahme, etc.) zukunftsfähig zu entwickeln. Der Verbesserung der Verkehrssicherheit (Ortsdurchfahrt) und einer sicheren Radwegverbindung nach Waschenbach wird hohe Bedeutung zugemessen.

Es gilt ferner, die aufgrund der dörflich – ländlichen Prägung des Ortsteils besondere Wohnqualität zu erhalten.

Ortsteilprofil (Zusammenfassung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme)

Waschenbach

Kurzcharakteristik

Waschenbach (622 Einwohner) ist der sowohl flächenmäßig als auch hinsichtlich der Einwohnerzahl kleinste Ortsteil von Mühlthal. Der Ort ist dörflich – ländlich geprägt. Nieder-Ramstadt liegt nur 3 km, Darmstadt 12 km entfernt. Der Ort liegt mit einer Fläche von 2,16 km² 209 m ü. NN.

Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

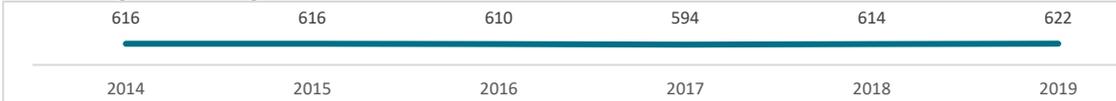


Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung Waschenbach (2014 - 2019)

Quelle: Gemeinde Mühlthal, Bearbeitung WSW Partner 2020

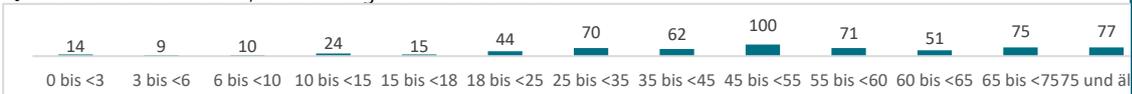


Abbildung 12: Altersstruktur Waschenbach (Stand 31.12.2019)

Quelle: Gemeinde Mühlthal, Bearbeitung WSW Partner 2020

Nahversorgung 1x Mobile Nahversorgung	Medizinische Versorgung Versorgungsangebote bestehen im Norden der Gemeinde Mühlthal	Öffentliche und private Veranstaltungsräume 1x Bürgerhaus 1x Gaststätte 1x Jugendhütte
Sport 1x Sportplatz 1x Turnhalle	Freizeit Freizeitangebote bestehen im Norden der Gemeinde Mühlthal	Tourismus Zahlreiche Rad- und Wanderwege

Innenentwicklung

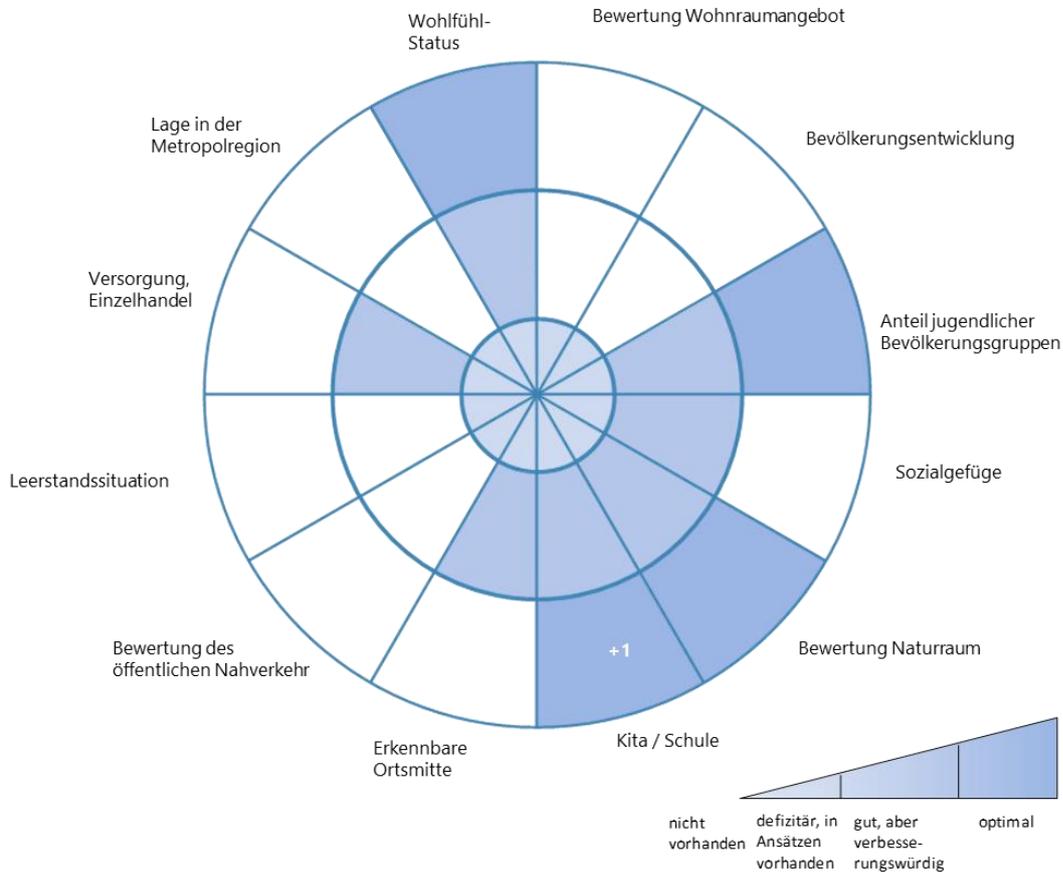
2 leerstehende Wohngebäude
 2 Scheunen mit Umnutzungspotenzial
 7 bebaubare Grundstücke innerhalb des Siedlungsbereichs, ohne B-Plan (§34 BauGB)

Zukunftsorientierung

Die Stärken der dörflichen Überschaubarkeit und des Gemeinsinns sind zu erhalten und zu sichern. Waschenbach wird auch in Zukunft überwiegend Wohnstandort sein. Den Bedürfnissen der älter werdenden Bevölkerung hinsichtlich Betreuung und (mobiler) Versorgung wird verstärkt Rechnung zu tragen sein. Die Gestaltung der Ortsmitte im Bereich Mühlbergstraße / Ortsstraße (vor dem Waschenbacher Hof) hat für die Entwicklung des Ortsteils hohe Priorität. Es gilt ferner, die aufgrund der dörflich – ländlichen Prägung des Ortsteils besondere Wohnqualität zu erhalten.

14.2 Zukunftsfähigkeit der Ortsteile

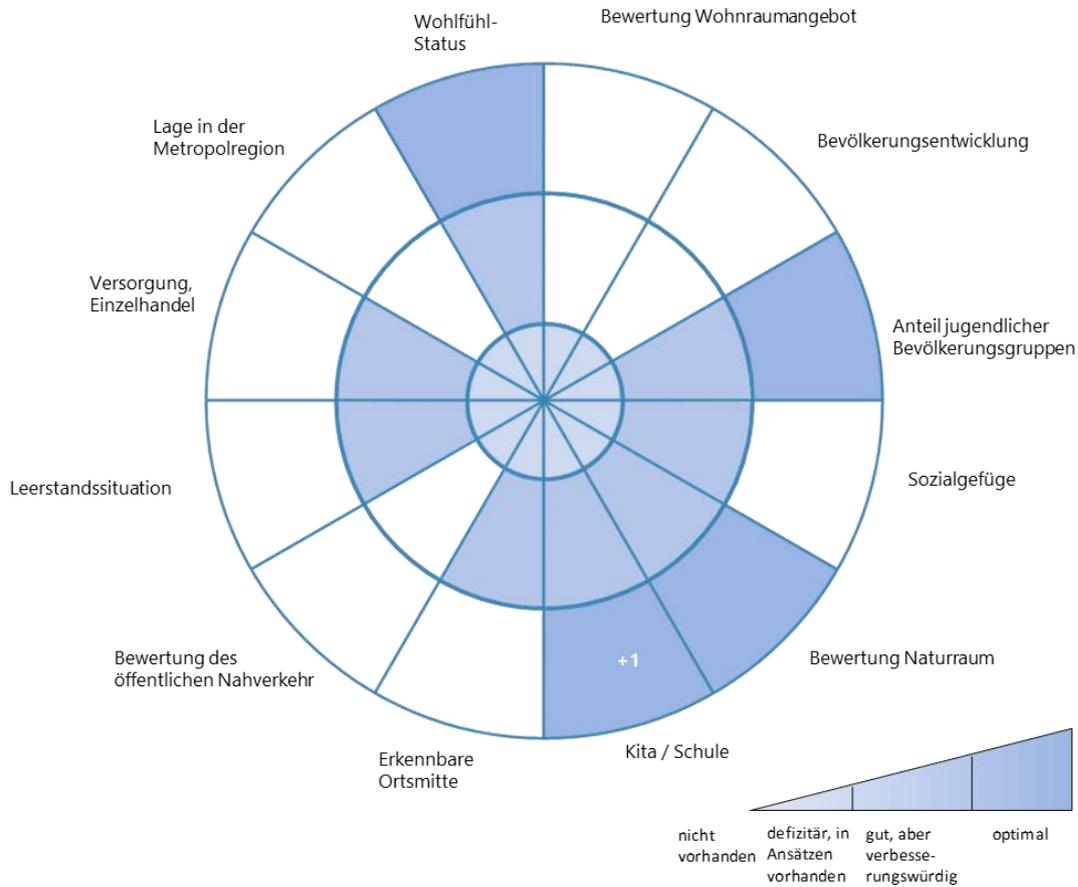
Nieder-Ramstadt



Kriterium	Wert	Punktzahl
Wohnraumangebot	3,7	1
Bevölkerungsentwicklung	-1,9%	1
Anteil jugendlicher Bevölkerungsgruppen	15,5%	3
Sozialgefüge	Sehr positive Bewertung	3
Naturraum	1,6	3
Kita/Schule	Beides vorhanden + Spielplatz	3 + 1
Erkennbare Ortsmitte	Platz mit Funktionsmix	3
Bewertung des öffentlichen Nahverkehrs	2,5 + Direktverbindung nach DA	2 + 1
Leerstandssituation	Sichtbarer Einfluss	1
Versorgung, Einzelhandel	Vielfältiges Angebot	3
Lage in der Metropolregion	8 km	3
Wohlfühlstatus	92%	3 (2x)
Summe		34

Der Ortsteil Nieder-Ramstadt hat nach den aufgeführten Bewertungskriterien eine gute Ausgangslage mit schwachem Risikopotenzial aufzuweisen.

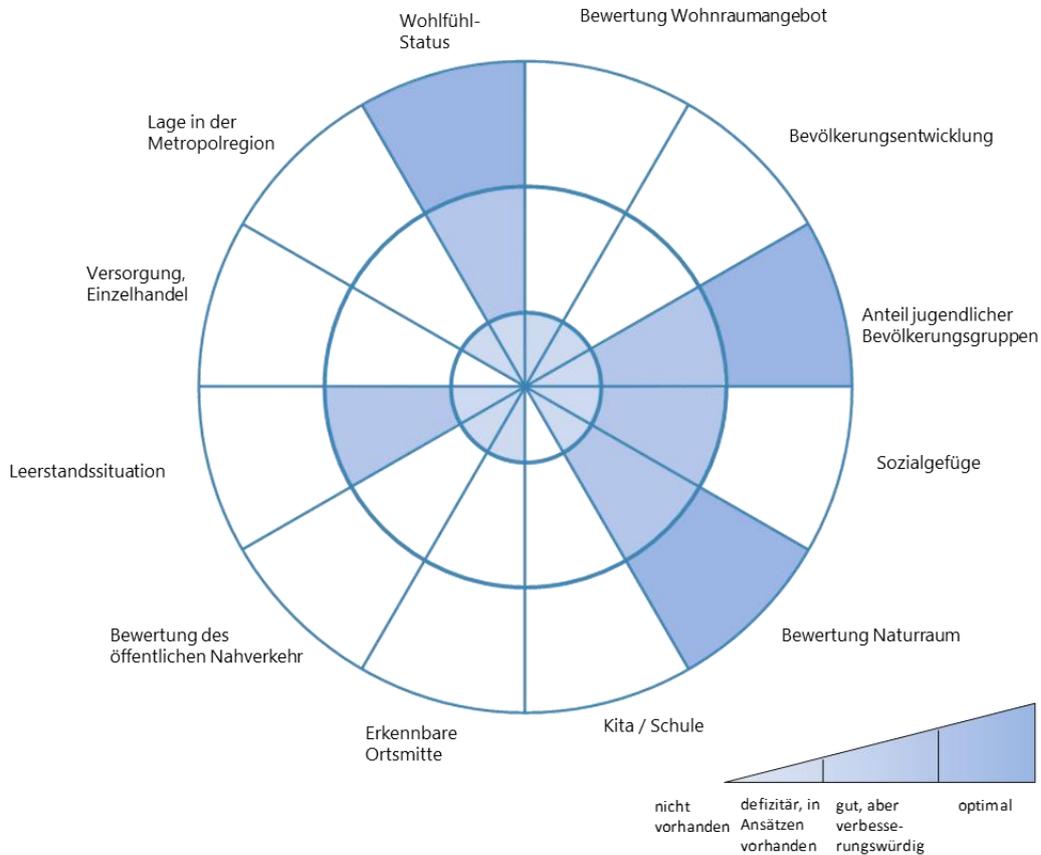
Traisa



Kriterium	Wert	Punktzahl
Wohnraumangebot	3,9	1
Bevölkerungsentwicklung	+2,2%	2
Anteil jugendlicher Bevölkerungsgruppen	18,6%	3
Sozialgefüge	Sehr positive Bewertung	3
Naturraum	1,4	3
Kita/Schule	Beides vorhanden + Spielplatz	3 + 1
Erkennbare Ortsmitte	Platz mit Funktionsmix	3
Bewertung des öffentlichen Nahverkehrs	2,7 + Direktverbindung nach DA	2 + 1
Leerstandssituation	Kein Einfluss	3
Versorgung, Einzelhandel	Vielfältiges Angebot	3
Lage in der Metropolregion	4 km	3
Wohlfühlstatus	98%	3 (2x)
Summe		37

Der Ortsteil Traisa hat nach den aufgeführten Bewertungskriterien eine sehr gute Ausgangslage mit geringem Risikopotenzial aufzuweisen.

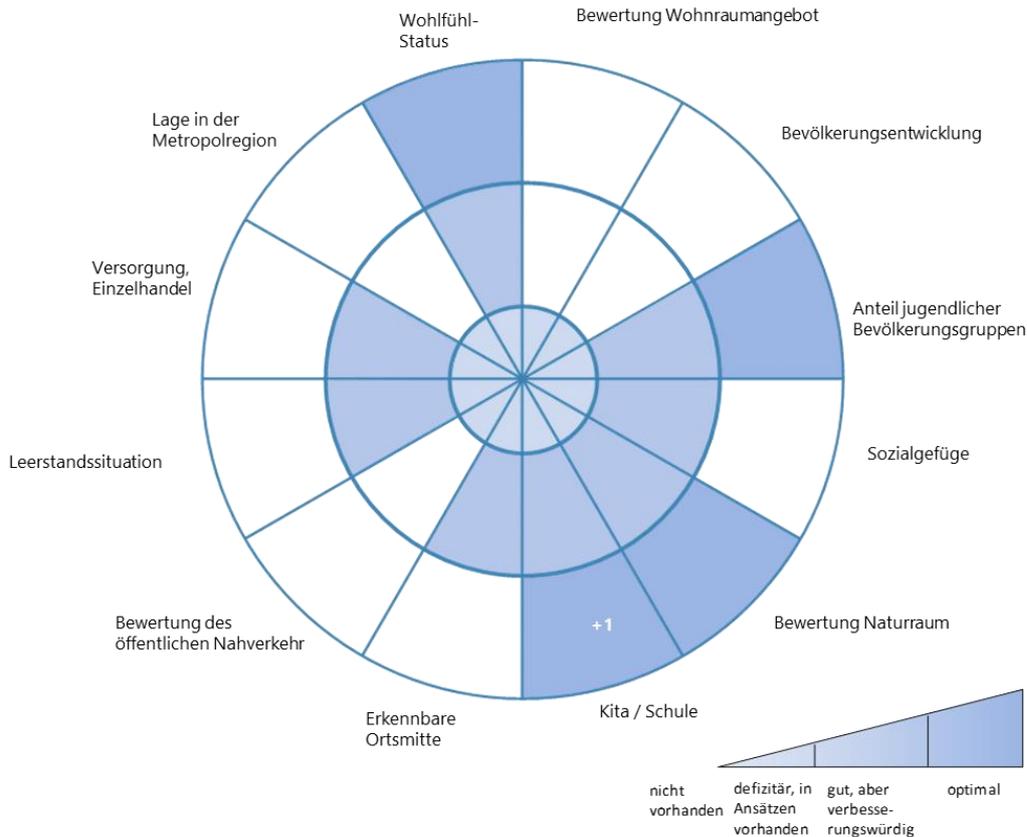
Trautheim



Kriterium	Wert	Punktzahl
Wohnraumangebot	3,5	1
Bevölkerungsentwicklung	+9,0%	3
Anteil jugendlicher Bevölkerungsgruppen	18,4%	3
Sozialgefüge	Sehr positive Bewertung	3
Naturraum	1,4	3
Kita/Schule	Nichts vorhanden + Spielplatz	1 + 1
Erkennbare Ortsmitte	Sonstige Treffpunkte	1
Bewertung des öffentlichen Nahverkehrs	2,7	2
Leerstandssituation	Kein Einfluss	3
Versorgung, Einzelhandel	Nur Floristik-EH	0
Lage in der Metropolregion	4 km	3
Wohlfühlstatus	92%	3 (2x)
Summe		30

Der Ortsteil Trautheim hat nach den aufgeführten Bewertungskriterien eine gute Ausgangslage mit schwachem Risikopotenzial aufzuweisen.

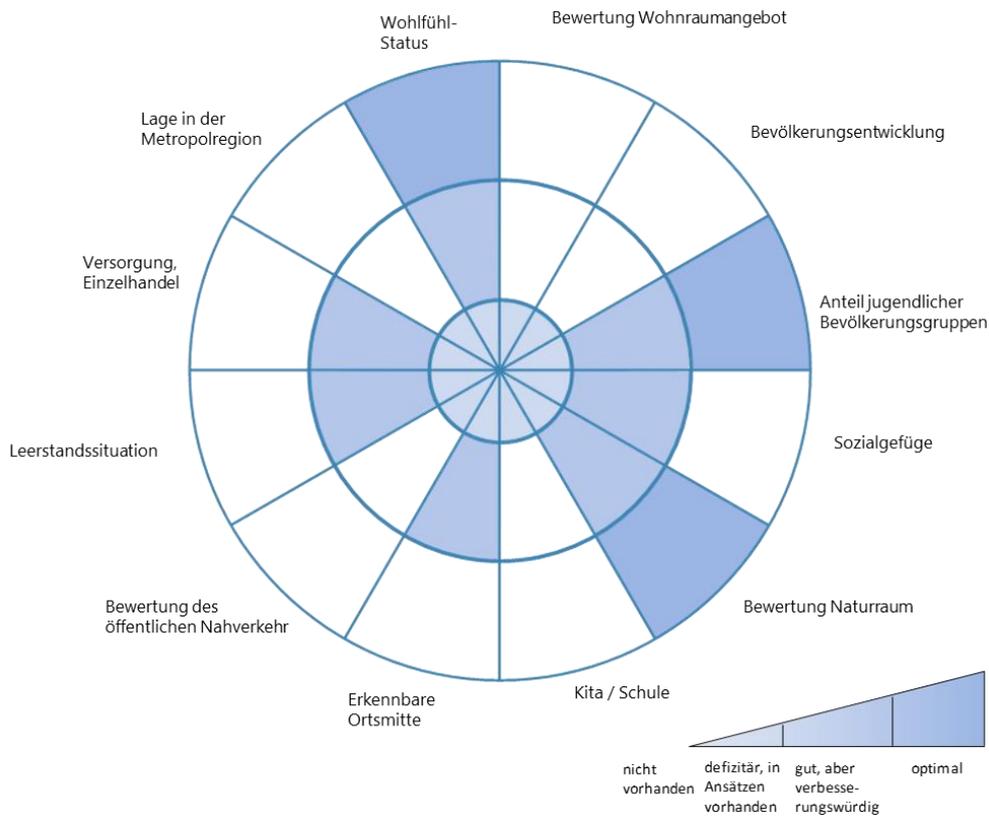
Nieder-Beerbach



Kriterium	Wert	Punktzahl
Wohnraumangebot	3,2	1
Bevölkerungsentwicklung	-1,8%	1
Anteil jugendlicher Bevölkerungsgruppen	16,3%	3
Sozialgefüge	Sehr positive Bewertung	3
Naturraum	1,4	3
Kita/Schule	Beides vorhanden + Spielplatz	3 + 1
Erkennbare Ortsmitte	Platz mit Funktionsmix	3
Bewertung des öffentlichen Nahverkehrs	3,8	1
Leerstandssituation	Geringer Einfluss	2
Versorgung, Einzelhandel	Mind. ein LM-Händler / Bäckerei	2
Lage in der Metropolregion	15 km	2
Wohlfühlstatus	95%	3 (2x)
Summe		31

Der Ortsteil Nieder-Beerbach hat nach den aufgeführten Bewertungskriterien eine gute Ausgangslage mit schwachem Risikopotenzial aufzuweisen.

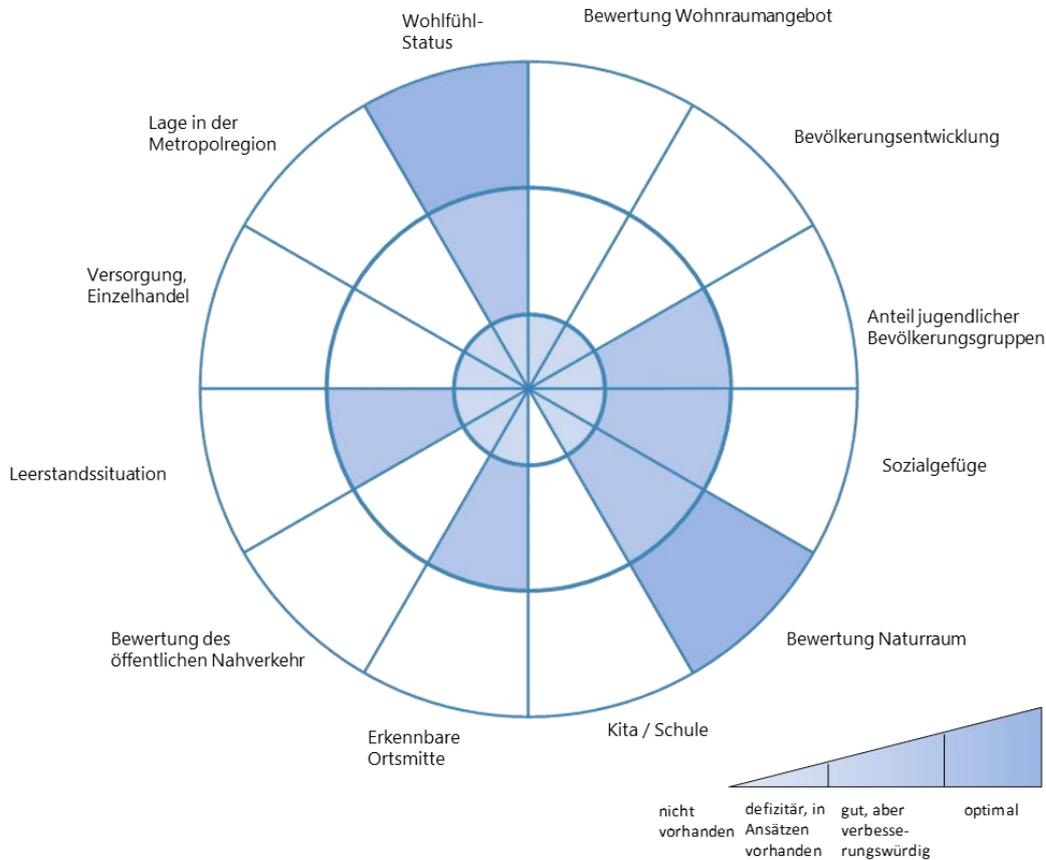
Frankenhausen



Kriterium	Wert	Punktzahl
Wohnraumangebot	3,5	1
Bevölkerungsentwicklung	+3,6%	2
Anteil jugendlicher Bevölkerungsgruppen	17,7%	3
Sozialgefüge	Sehr positive Bewertung	3
Naturraum	1,5	3
Kita/Schule	Nichts vorhanden	1
Erkennbare Ortsmitte	Platz mit Funktionsmix	3
Bewertung des öffentlichen Nahverkehrs	3,6	1
Leerstandssituation	Geringer Einfluss	2
Versorgung, Einzelhandel	Mind. ein LM-Händler / Bäckerei	2
Lage in der Metropolregion	15 km	1
Wohlfühlstatus	98%	3 (2x)
Summe		28

Der Ortsteil Frankenhausen hat nach den aufgeführten Bewertungskriterien eine mehrheitlich gute Ausgangslage mit wenig Risikopotenzial aufzuweisen.

Waschenbach



Kriterium	Wert	Punktzahl
Wohnraumangebot	3,4	1
Bevölkerungsentwicklung	-1,0%	1
Anteil jugendlicher Bevölkerungsgruppen	11,6%	2
Sozialgefüge	Sehr positive Bewertung	3
Naturraum	1,4	3
Kita/Schule	Nichts vorhanden + Jugendhaus	1 + 1
Erkennbare Ortsmitte	Platz mit Funktionen	2
Bewertung des öffentlichen Nahverkehrs	3,9	1
Leerstandssituation	Geringer Einfluss	2
Versorgung, Einzelhandel	Mobile LM-Versorgungsangebote	1
Lage in der Metropolregion	12 km	1
Wohlfühlstatus	92%	3 (2x)
Summe		25

Der Ortsteil Waschenbach hat nach den aufgeführten Bewertungskriterien eine mehrheitlich gute Ausgangslage mit wenig Risikopotenzial aufzuweisen.

14.3 Auflistung der Vereine in Mühlthal

Verein	Tätigkeit	Adresse
Angelsportverein Traisa 1978 e.V.	Sport, Natur, Angeln	Cogoleto Straße 17, 64367 Mühlthal
Anglerverein Nieder-Ramstadt	Natur, Sport, Angeln	Kirschbergweg 8, 64367 Mühlthal
Arbeiterwohlfahrt (AWO) Ortsverein Mühlthal	Sozial	Friedrichstraße 40, 64367 Mühlthal
Arbeitskreis Heimatgeschichte Mühlthal	Sozial, Kultur	Karlstraße 43, 64367 Mühlthal
Arbeitskreis Kreativmarkt (AKM)	Kunst	Bergstraße 75, 64367 Mühlthal
Baha'i – Gemeinde Mühlthal	Kirche	Karlstraße 7, 64367 Mühlthal
Berittenes Bläser-Corps	Musik	64367 Mühlthal
Brieftaubenzüchter-Verein "Heimkehr" Nieder-Ramstadt	Tauben	Am Lohberg 8, 64367 Mühlthal
Chorgemeinschaft 1863 Traisa e.V.	Musik, Gesang	Brückengasse 8, 6429164367 Mühlthal
Christlicher Verein Junger Menschen (CVJM) Nieder-Ramstadt	Kirche	Alte Darmstädter Straße 50, 64367 Mühlthal
Christlicher Verein Junger Menschen Traisa (CVJM)	Kirche, Musik	64367 Mühlthal
DATRON Sport- und Kulturverein e.V.	Kultur, Sport	In den Gänsäckern 5, 64367 Mühlthal
Deutsches Rotes Kreuz, Ortsvereinigung Nieder-Ramstadt/Traisa	Hilfsorganisation	Nieder-Ramstädter Straße 38, 64367 Mühlthal
Deutsches Rotes Kreuz, Ortsverein Nieder-Beerbach	Hilfsorganisation, Sozial	Alleestraße 12a, 64367 Mühlthal
Ev. Kirchengemeinde Nieder-Ramstadt	Kirche	Schillerstraße 15a, 64367 Mühlthal
Ev. Kirche Traisa	Kirche	Goethestraße 7, 64367 Mühlthal
Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde Mühlthal	Kirche	Ringstraße 18, 64367 Mühlthal
FHS Traisathlon	Sonstiges	Am Stettbach 13, 64367 Mühlthal
Förderverein der Betreuung der Grundschule Nieder-Beerbach e.V.	Sozial	In der Hohl 26, 64367 Mühlthal
Förderverein der Ev. Kita Nieder-Ramstadt e.V.	Sozial	Alte Darmstädte Straße, 64367 Mühlthal
Förderverein der Freiwilligen Feuerwehr Frankenhausen e.V.	Feuerwehr, Sozial	Flutgraben 14, 64367 Mühlthal
Förderverein der Kita Stiftstraße in Mühlthal e.V.	Sozial	Nieder-Beerbacher Straße 2, 64367 Mühlthal
Förderverein der Schule am Pfaffenberg	Sozial, Kinder	Am Steinbruch 2, 64367 Mühlthal
Förderverein für Kirchenmusik in Mühlthal	Kirche, Musik	Hügelstraße 14, 64367 Mühlthal
Förderverein Kinder + Jugendliche Traisa e.V.	Sozial, Kinder	Ludwigstraße 89, 64367 Mühlthal
Förderverein Steinrehschule e.V. Mühlthal	Sozial	Neugasse 12, 64380 Roßdorf
Freiwillige Feuerwehr Nieder-Beerbach e.V.	Feuerwehr	Ludwig-Bauer-Straße 3, 64367 Mühlthal
Freiwillige Feuerwehr Nieder-Ramstadt e.V.	Feuerwehr	Nieder-Beerbacher Straße 19, 64367 Mühlthal
Freiwillige Feuerwehr Traisa e.V.	Feuerwehr	Weingartenstraße 30a, 64367 Mühlthal
Freiwillige Feuerwehr Waschenbach e.V.	Feuerwehr	Am Löscherrain, 64367 Mühlthal
Gesangsverein Frohsinn 1892 Nieder-Beerbach	Musik	Mühlstraße 58a, 64367 Mühlthal

Gewerbeverein Mühlthal e.V.	Gewerbe	Steinstraße 6, 64367 Mühlthal
Golf-Club Darmstadt Traisa e.V.	Sport, Golf	Am Dippelshof 19, 64367 Mühlthal
GTV-Frankenhausen	Sport, Gesang	Siegelgrund 12, 64367 Mühlthal
Imkerverein Mühlthal	Kultur, Natur, Sonstige, Tiere	Alte Darmstädte Str., 64367 Mühlthal
Jugend-Evangelische Kirche Nieder-Beerbach	Kirche	Kirchweg, 64367 Mühlthal
Jugend für Christus Deutschland e.V.	Kirche	Am Klingenteich 16, 64367 Mühlthal
Katholische Jugend Mühlthal	Kirche, Kinder	Hochstraße, 64367 Mühlthal
Katholische Kirchengemeinde Mühlthal	Kirche	Hochstraße 23, 64367 Mühlthal
Kerweborsch Frankenhausen	Kerb	Hainstraße 2, 64367 Mühlthal
Kerweverein 04 Nieder-Ramstadt e.V.	Kerb	Bergstraße 59, 64367 Mühlthal
Kerweverein Nieder-Beerbach e.V.	Kerb	An der Alten Burg 5, 64367 Mühlthal
KSV 1926 Nieder-Ramstadt e.V.	Sport	Dornwegshöhstraße 15, 64367 Mühlthal
Kultur und Förderverein Nieder-Ramstadt e.V.	Kultur	Dornwegshöhstraße 2, 64367 Mühlthal
Kultur Verein Arguvan in Darmstadt und Umgebung	Sozial, Kultur	Neuwiller Straße 11, 64832 Babenhausen
Landeskirchliche Gemeinschaft Nieder-Ramstadt e.V.	Kirche	Rheinstraße 18a, 64367 Mühlthal
Lauf- und Walkingtreff Nieder-Ramstadt	Sport, Walking	Bohlenmühlenweg 2, 64367 Mühlthal
Lukas Schule Mühlthal e.V.	Sozial	Rheinstraße 48a, 64367 Mühlthal
Naturschutzbund Deutschland NABU Gruppe: Nieder-Ramstadt	Natur	Alte Darmstädte Straße 30, 64367 Mühlthal
Netzwerk Asyl Mühlthal e.V.	Sozial	An der Steinkaute 1a, 64367 Mühlthal
Obst- und Gartenbauverein Nieder-Beerbach	Natur	Burgweg 14, 64367 Mühlthal
Obst- und Gartenbauverein Nieder-Ramstadt	Natur	Bergstraße 75, 64367 Mühlthal
OWK Nieder-Ramstadt	Sport, Wandern	Bahnstraße 64, 64367 Mühlthal
Reit- und Fahrverein Traisa e.V.	Reiten	Im Rosengarten 44, 64367 Mühlthal
Royal Rangers Mühlthal	Pfadfinder	Drosselweg 14, 64367 Mühlthal
RuFV Nieder-Beerbach	Sport, Reiten	Turmstraße 16a, 64367 Mühlthal
Sängervereinigung 1890 Nieder-Ramstadt e.V.	Gesang	Ringstraße 6, 64367 Mühlthal
Schwimmbadclub Traisa	Erhalt und Sicherung des Schwimmbads	Kirchstraße 21 64367 Mühlthal
SKG Nieder-Beerbach e.V.	Sport	Masurenstraße 4, 64367 Mühlthal
Spielmannszug Frankenhausen	Musik	Flutgraben 3, 64367 Mühlthal
Sportfischer Nieder-Ramstadt	Angeln. Sport, Natur	Schulstraße 14, 64367 Mühlthal
Sportverein 1911 Traisa e.V.	Sport	Niebergallweg 12, 64367 Mühlthal
Steinbruchverein Nieder-Ramstadt e.V.	Natur-&Landschafts-schutz	64367 Mühlthal
Stiftung Nieder-Ramstädter Diakonie	Sozial	Bodelschwingweg 5, 64367 Mühlthal
TC Traisa	Tennis	In den Gänsäckern 8, 64367 Mühlthal
TG Nieder-Beerbach	Sport	Am Viehtrieb 14, 64367 Mühlthal
Traaser Kerbeverein von 1997 e.V.	Kerb	Industriestraße 5, 64367 Mühlthal

TSV Nieder-Ramstadt e.V.	Sport	Ober-Ramstädter Straße 37, 64367 Mühlthal
Turngemeinde 1879 Traisa e.V.	Sport	Ludwigstraße 134, 64367 Mühlthal
Turnverein 1911 Waschenbach e.V.	Sport	Zum Maiacker 9, 64367 Mühlthal
TV 1894 Nieder-Beerbach e.V.	Sport	Mühlstraße 12, 64367 Mühlthal
VdK Hessen-Thüringen Ortsverband Mühlthal	Sozial	Schulstraße 5, 64367 Mühlthal
Verein der SPD-Reisefreunde e.V.	Politik	Ludwigstraße 100, 64367 Mühlthal
Vereinigung Trautheimer Bürger	Kultur	Elfengrund 1, 64367 Mühlthal
Verein zur Förderung des Fußballes in Nieder-Beerbach e.V.	Sport	Süßlingswiesenweg 3, 64367 Mühlthal
Verkehrsverein Traisa e.V.	Verkehr	Darmstädter Straße 57, 64367 Mühlthal
Versehrten Sportgemeinschaft Eberstadt/Nieder-Ramstadt	Sport	64367 Mühlthal
Vogel- und Naturschutzgruppe e.V.	Tiere, Natur	Zum Vogelteich 2, 64367 Mühlthal
Vogel- und Naturschutzverein Waschenbach e.V.	Natur, Tiere	Alleestraße 3, 64367 Mühlthal
Walderlebnis Frankenstein e.V.	Natur	Gerlachshöhe 23, 64367 Mühlthal
Waschenbacher Kerweverein	Kerb	Nieder-Ramstädte Straße 27, 64367 Mühlthal
Wichernschule der Stiftung Nieder-Ramstädter Diakonie	Sozial	Bodelschwinghweg 5, 64367 Mühlthal

14.4 Übersicht über die Bebauungspläne seit 2002⁴⁴

Name Bebauungsplan	Rechts- kraft	Art der bauli- chen Nutzung	Zuwachs Wohngebiet [m ²]	Zuwachs Ge- werbegebiet [m ²]	Fläche [m ²]
"Siegelgrund, 1. Änderungsplan" Frankenhausen	18.03.2002	Wohngebiet	kein Zuwachs	0,00	13.900,00
Abgrenzungs- und Ergän- zungssatzung "Franken- steiner Weg" Nieder-Beer- bach	16.08.2002	Wohngebiet	3.263,00	0,00	4.000,00
1. Änderung "Ortsmitte" Frankenhausen	06.09.2002	Wohngebiet	kein Zuwachs	0,00	10.350,00
"Am Sandwingert I, 1. Änderungsplan" Nieder-Ramstadt	30.09.2002	Wohngebiet	kein Zuwachs	0,00	556,00
"Landschaftsschutzfläche Mittelbachtal" Traisa	20.03.2004	Grünflächen	0,00	0,00	577.400,00
"Geyersberg III" Nieder- Beerbach	06.08.2004	Wohngebiet	kein Zuwachs	0,00	11.322,00
3. Änderung "Bürgerhaus Traisa II" Traisa	26.11.2004	Wohngebiet	kein Zuwachs	0,00	8.360,00
1. Erweiterung "Bürger- haus Traisa II" Traisa	17.12.2004	Wohngebiet	2.584,00	0,00	5.715,00
Abgrenzungs- und Ergän- zungssatzung "Östlich der Mühlstraße" Nieder-Beerbach	16.02.2006	Mischgebiet	kein Zuwachs	kein Zuwachs	1.250,00
„Alte Dieburger Straße II“ Trautheim	27.11.2007	Wohngebiet	5.854,00	0,00	8.696,00
2. Erweiterung "Bürger- haus Traisa II" Traisa	06.11.2007	Wohngebiet	433,00	0,00	433,00
"Wacker Fabrik II" Nieder-Ramstadt	04.08.2009	Gewerbegebiet	0,00	6.345,00	7.825,00
Abgrenzungs- und Ergän- zungssatzung "An der Buche" Nieder-Ramstadt	30.12.2009	Wohngebiet	1.200,00	0,00	1.200,00
Abgrenzungs- und Ergän- zungssatzung "Stein- straße" Nieder-Ramstadt	05.02.2010	Wohngebiet	1.476,00	0,00	1.476,00

Name Bebauungsplan	Rechts- kraft	Art der bauli- chen Nutzung	Zuwachs Wohngebiet [m ²]	Zuwachs Ge- werbegebiet [m ²]	Fläche [m ²]
"Darmstädter Straße 60" Traisa	28.07.2010	Wohngebiet	3.556,00	0,00	3.556,00
"Mühlstraße/ Süßlingswieseweg" Nieder-Beerbach	14.10.2010	Wohngebiet	4.043,00	0,00	5.432,00
"Östlich der Mühlbergstraße" Waschenbach	14.10.2011	Mischgebiet ²	4.166,00	4.166,00	15.609,00
Abgrenzungs- und Ergän- zungssatzung "An der Flachsröße" Nieder-Ramstadt	03.06.2011	Gewerbegebiet	0,00	8.799,00	11.904,00
"Areal Waldeck" Traisa	23.09.2011	Wohngebiet	13.327,00	0,00	25.648,00
„Friedhofswald Traisa“ Traisa	03.02.2012	Wald	0,00	0,00	46.866,00
"Südlich der Rheinstraße II" Nieder-Ramstadt	23.06.2012	Gewerbegebiet	0,00	12.594,00	47.811,00
"Am Lohberg, 1. Änderung" Nieder-Ramstadt	04.08.2012	Wohngebiet	kein Zuwachs	0,00	2.381,00
"Am Steinbruch - Am Pfaffenberg - Hoch- straße – Dornwegshöh- straße", 1. Änderung Nieder-Ramstadt	09.02.2013	Wohngebiet	kein Zuwachs	0,00	6.605,00
"Zwischen Rheinstraße und Modau" Nieder-Ramstadt	18.05.2013	Mischgebiet ²	1.358,00	1.358,00	8.348,00
"Areal Waldeck, 1. Änderung" Traisa	01.06.2013	Wohngebiet	kein Zuwachs	0,00	25.648,00
"Gütchesäcker", Ortsteil Traisa	09.11.2013	Wohngebiet	4.485,00	0,00	4.485,00
"Im Hag, 3. Änderung" Nieder-Ramstadt	30.11.2013	Wohngebiet	kein Zuwachs	0,00	5.005,00
"Am Steinbruch - Am Pfaf- fenberg - Hochstraße – Dornwegshöhstraße, 2. Änderung Nieder-Ramstadt	08.02.2014	Wohngebiet	kein Zuwachs	0,00	2.277,00

⁴⁴ Tabellen übernommen aus: „Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlthal“, Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB – Entwurf, November 2020, bearbeitet durch: Schweiger + Scholz, Ingenieurpartnerschaft mbB, Bensheim

Name Bebauungsplan	Rechts- kraft	Art der bauli- chen Nutzung	Zuwachs Wohngebiet [m ²]	Zuwachs Ge- werbegebiet [m ²]	Fläche [m ²]
"Gewerbegebiet Auf Ruckelshausen" Nieder-Ramstadt	09.08.2014	Gewerbegebiet	0,00	127.691,00	135.299,00
"Sport- und Freizeitge- lände Dippelhof, 1. Ände- rung" Traisa	30.08.2014	Sondergebiet	0,00	0,00	9.132,00
Bebauungsplan "Erweite- rung REA-Systeme GmbH"	27.02.2016	Gewerbegebiet	0,00	4.651,00	6.993,00
Bebauungsplan „Anstalts- mühle“ Nieder-Ramstadt	16.07.2016	Wohngebiet	kein Zuwachs	0,00	20.730,00
Bebauungsplan „Tann- acker“ Traisa	08.07.2020	Wohngebiet	Kein Zuwachs	0,00	15.862,00
Bebauungsplan „Wohnbe- bauung am Bahnhof“ Nieder-Ramstadt	(im Verfah- ren)	Wohngebiet	19.263,00	0,00	25.133,00
Bebauungsplan „Wohnge- biet Dornberg“	(im Verfah- ren)	Wohngebiet	kein Zuwachs	0,00	75.959,00
Bebauungsplan „Sport-, Feuerwehr- und Gemeinschaftshaus“ Frankenhausen	(im Verfah- ren)	Gemeinbedarf	0,00	0,00	5.522,00
Bebauungsplan „Generati- onenpark Griesbach“ Nieder-Ramstadt	(im Verfah- ren)	Wohngebiet	kein Zuwachs	0,00	3.086,00
GESAMT-SUMME			73.190	163.837	1.161.774
GESAMT-SUMME [Hektar]			7,32	16,38	116,18
Flächenkontingent gemäß RPS 2010			max. 10 ha ^{*4}	max. 11 ha ^{*3}	

- Der Aufstellungsbeschluss zum B-plan „Tannacker“, Traisa: wurde am 12.09.2017, gefasst. Die Offenlage erfolgte v. 28.01.2019 – 1.03.2019
- Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohnbebauung am Bahnhof Nieder-Ramstadt“ wurde am 19.05.2020 gefasst.
- Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohngebiet Dornberg“ wurde am 12.09.2017 gefasst, die Offenlage gem. §§ 3.2 u. 4.2 BauGB fand im Zeitraum 23.09.2019 – 25.10.2019, die (erneute) Offenlage erfolgte vom 17.08.2020 – 18.9.2020, er wurde am 9.06.2021 rechtskräftig.
- Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Sport-, Feuerwehr- und Gemeinschaftshaus“ Frankenhausen wurde am 7.07.2009 gefasst.
- Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Generationenpark Griesbach“ Nieder Ramstadt wurde am 2.02.2016 gefasst, aber am 31.01.2017 wieder aufgehoben. (die Planung wird nicht weiterverfolgt)

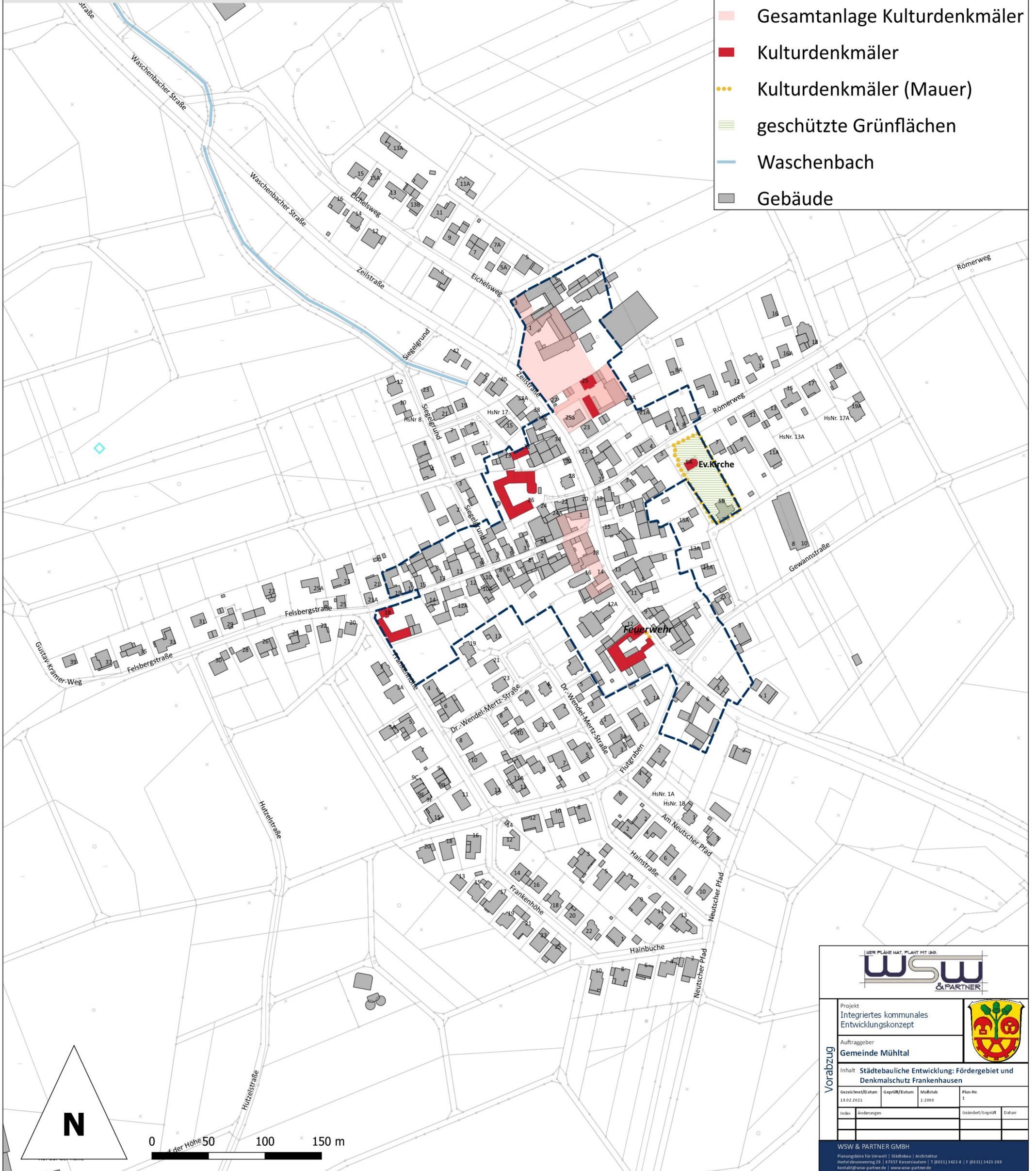
14.5 Abgrenzung der Fördergebiete – Übersichtspläne

Frankenhausen

Plan 1: Fördergebietsabgrenzung und Denkmalschutz

Legende

-  Fördergebietsabgrenzung
-  Gesamtanlage Kulturdenkmäler
-  Kulturdenkmäler
-  Kulturdenkmäler (Mauer)
-  geschützte Grünflächen
-  Waschenbach
-  Gebäude

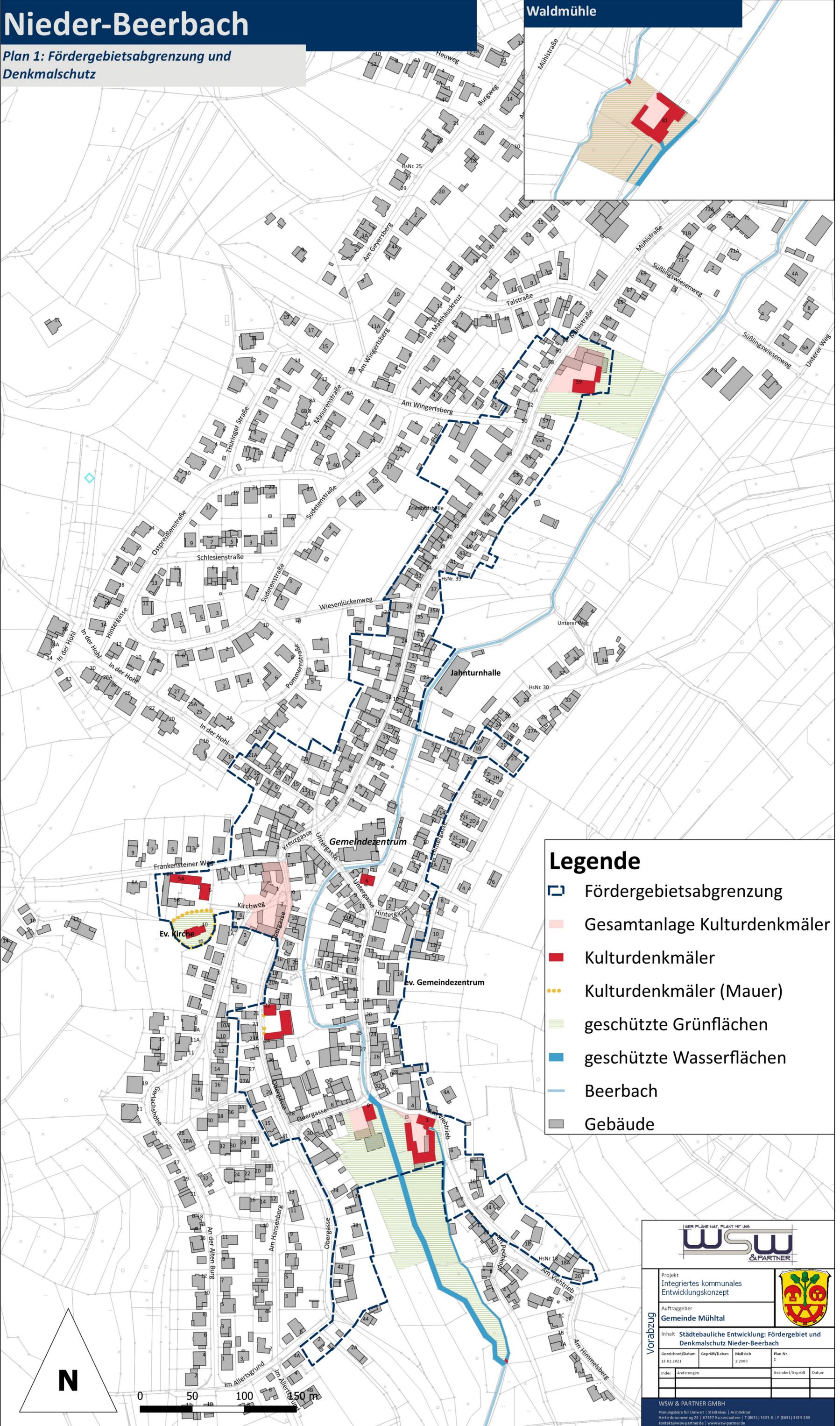


Vorabzug	Projekt Integriertes kommunales Entwicklungskonzept			
	Auftraggeber Gemeinde Mühltal			
	Inhalt Städtebauliche Entwicklung: Fördergebiet und Denkmalschutz Frankenhausen			
	Gezeichnet/Datum 18.02.2021	Geprüft/Datum	Maßstab 1:2000	Plan-Nr. 1
Index	Änderungen		Geändert/Geprüft	Datum
WSW & PARTNER GMBH <small>Planungsbüro für Umwelt Städtebau Architektur Herfelsbrunnweg 20 67657 Kaiserslautern T (0631) 3423-0 F (0631) 3423-200 kontakt@www-partner.de www.www-partner.de</small>				

Nieder-Beerbach

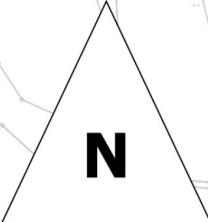
Plan 1: Fördergebietsabgrenzung und Denkmalschutz

Waldmühle



Legende

-  Fördergebietsabgrenzung
-  Gesamtanlage Kulturdenkmäler
-  Kulturdenkmäler
-  Kulturdenkmäler (Mauer)
-  geschützte Grünflächen
-  geschützte Wasserflächen
-  Beerbach
-  Gebäude



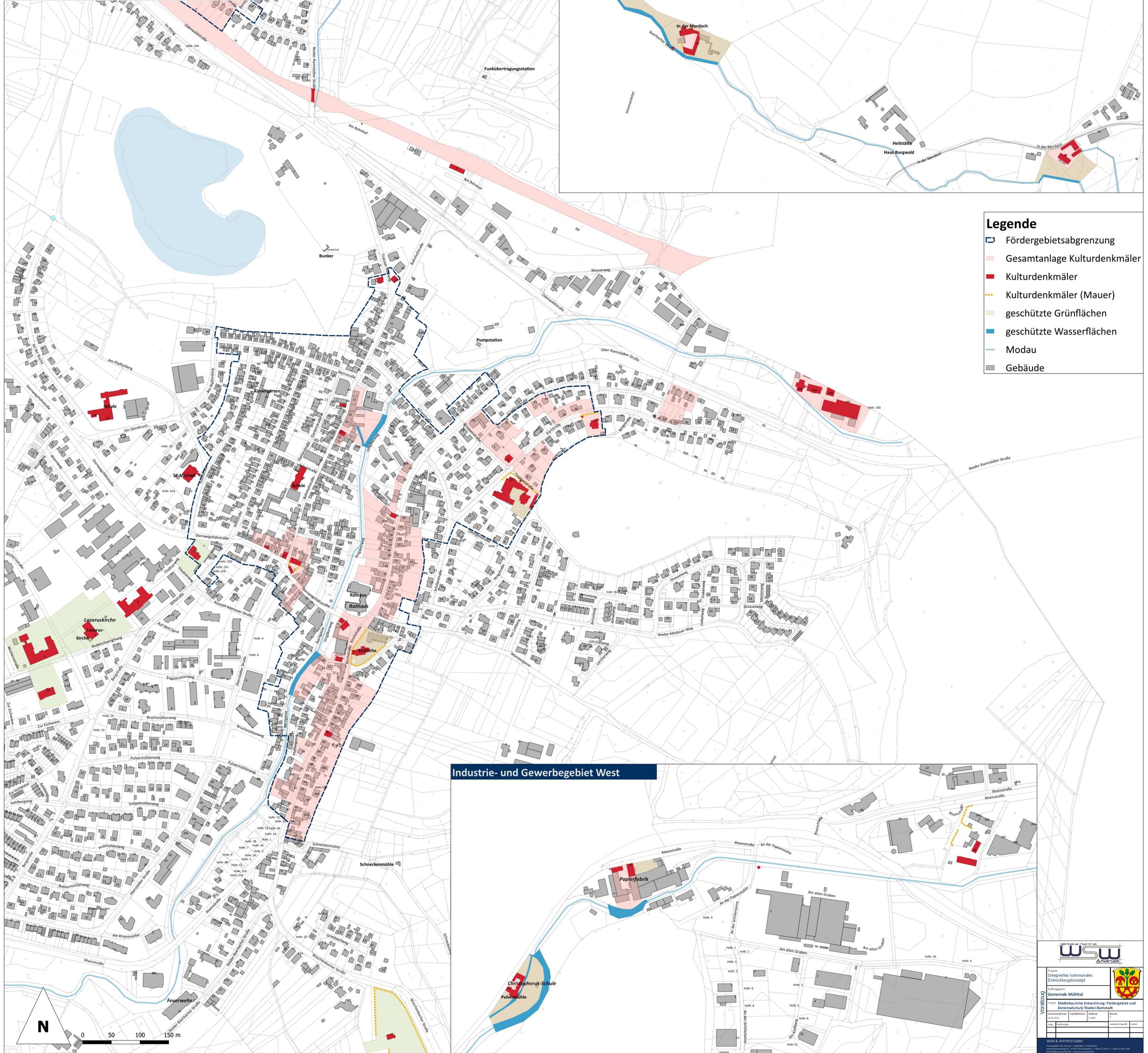


Projekt Integriertes kommunales Entwicklungskonzept				
Auftraggeber Gemeinde Mühlthal				
Inhalt Städtebauliche Entwicklung: Fördergebiet und Denkmalschutz Nieder-Beerbach				
Gezeichnet/Datum 18.02.2021	Geprüft/Datum	Maßstab 1:2000	Plan Nr. 1	
Index	Änderungen	Gezeichnet/Geprüft	Datum	

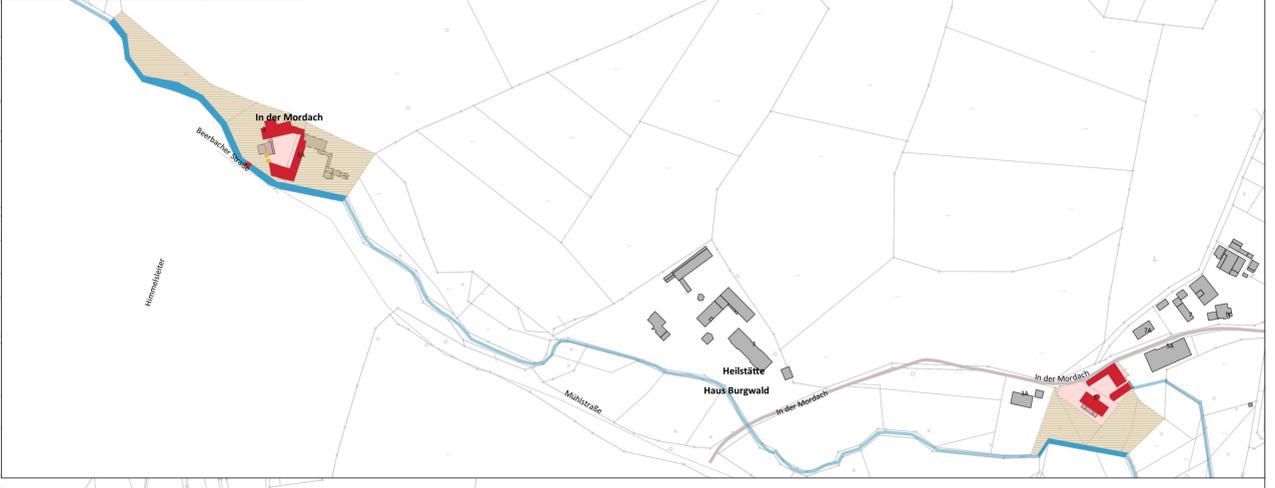
WSW & PARTNER GMBH
Planungsbüro für Umwelt | Stadt- & Architektur
Hofstraße 21 | 02637 Kasendorf | T (0331) 3423-0 | F (0331) 3423-200
kontakt@www-partner.de | www.wsw-partner.de

Nieder-Ramstadt

Plan 1: Fördergebietsabgrenzung und Denkmalschutz

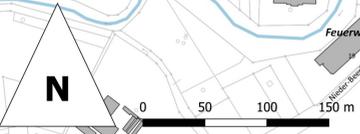
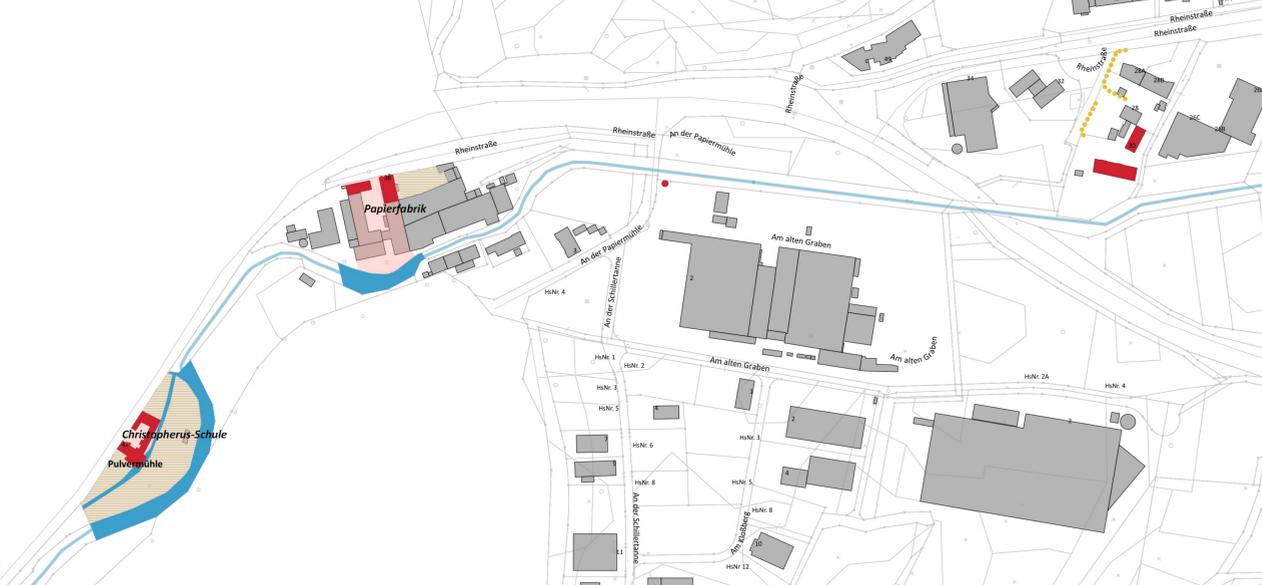


In der Mordach



- ### Legende
- Fördergebietsabgrenzung
 - Gesamtanlage Kulturdenkmäler
 - Kulturdenkmäler
 - Kulturdenkmäler (Mauer)
 - geschützte Grünflächen
 - geschützte Wasserflächen
 - Modau
 - Gebäude

Industrie- und Gewerbegebiet West





WS & PARTNER GMBH

Projekt:
Integriertes kommunales
Entwicklungs-konzept
Stadtgebiet
Gemeinde Mühlthal

Vorbereitung: Städtische Entwicklung, Fördergebiet und
Denkmalschutz Nieder-Ramstadt

Verfasser:	WS & PARTNER GMBH	Projekt-Nr.:	10000000000000000000
Gezeichnet:	WS & PARTNER GMBH	Stand:	1.0
Datum:	12.08.2024	Blatt:	1 von 1

WS & PARTNER GMBH
Königsplatz 11 | 71634 Ludwigsburg | 09391 9111-1 | 09391 1203-220
www.wspartner.de | info@wspartner.de



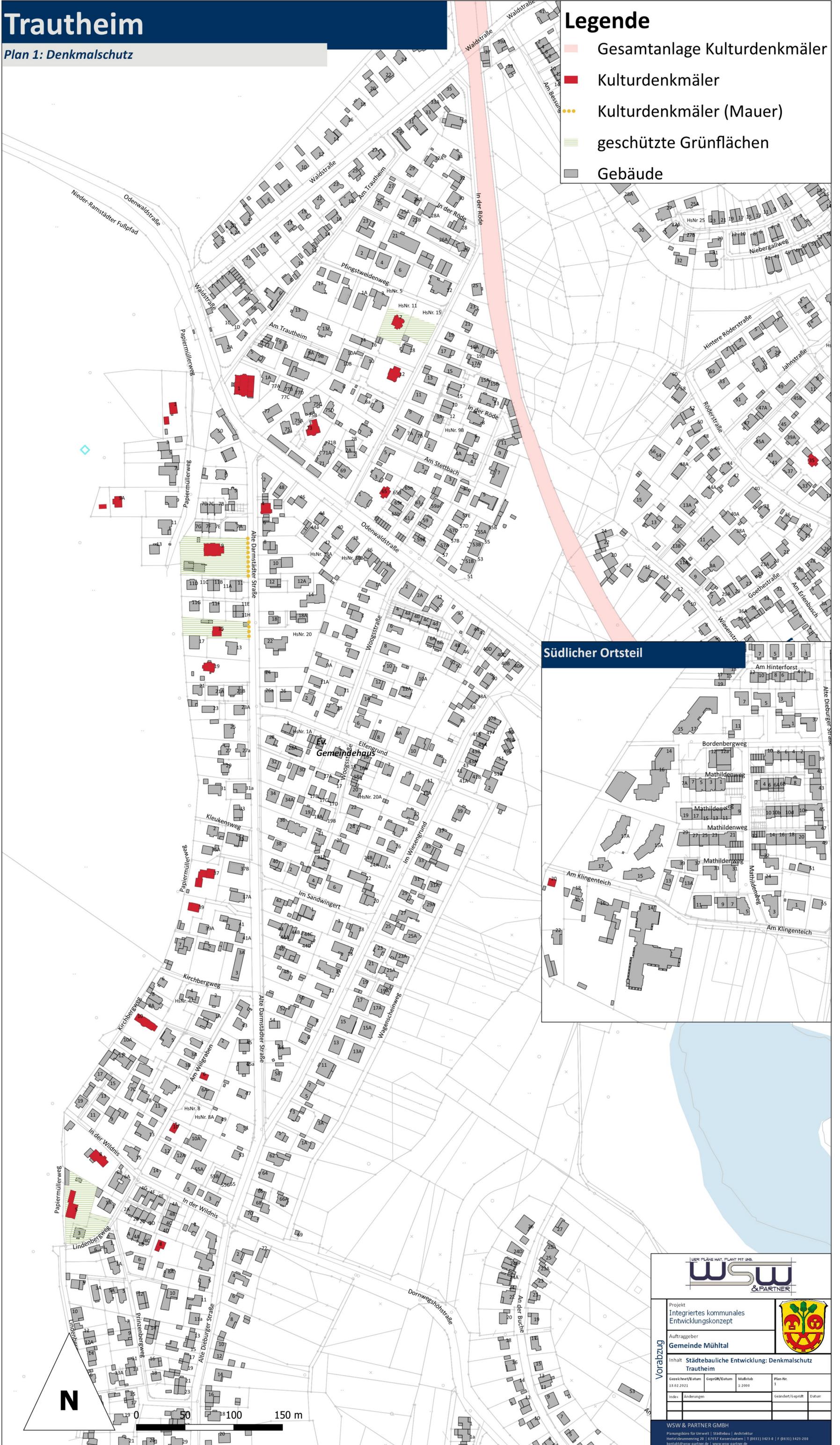
Gemeinde Mühlthal

Trautheim

Plan 1: Denkmalschutz

Legende

- Gesamtanlage Kulturdenkmäler
- Kulturdenkmäler
- Kulturdenkmäler (Mauer)
- geschützte Grünflächen
- Gebäude



Südlicher Ortsteil



Projekt
Integriertes kommunales
Entwicklungskonzept

Auftraggeber
Gemeinde Mühlthal



Inhalt **Städtebauliche Entwicklung: Denkmalschutz Trautheim**

Gerechtheit/Datum	Geprüft/Datum	Maßstab	Plan-Nr.
18.02.2023		1:2000	1
Index	Änderungen	Geändert/Geprüft	Datum

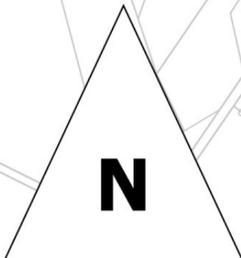
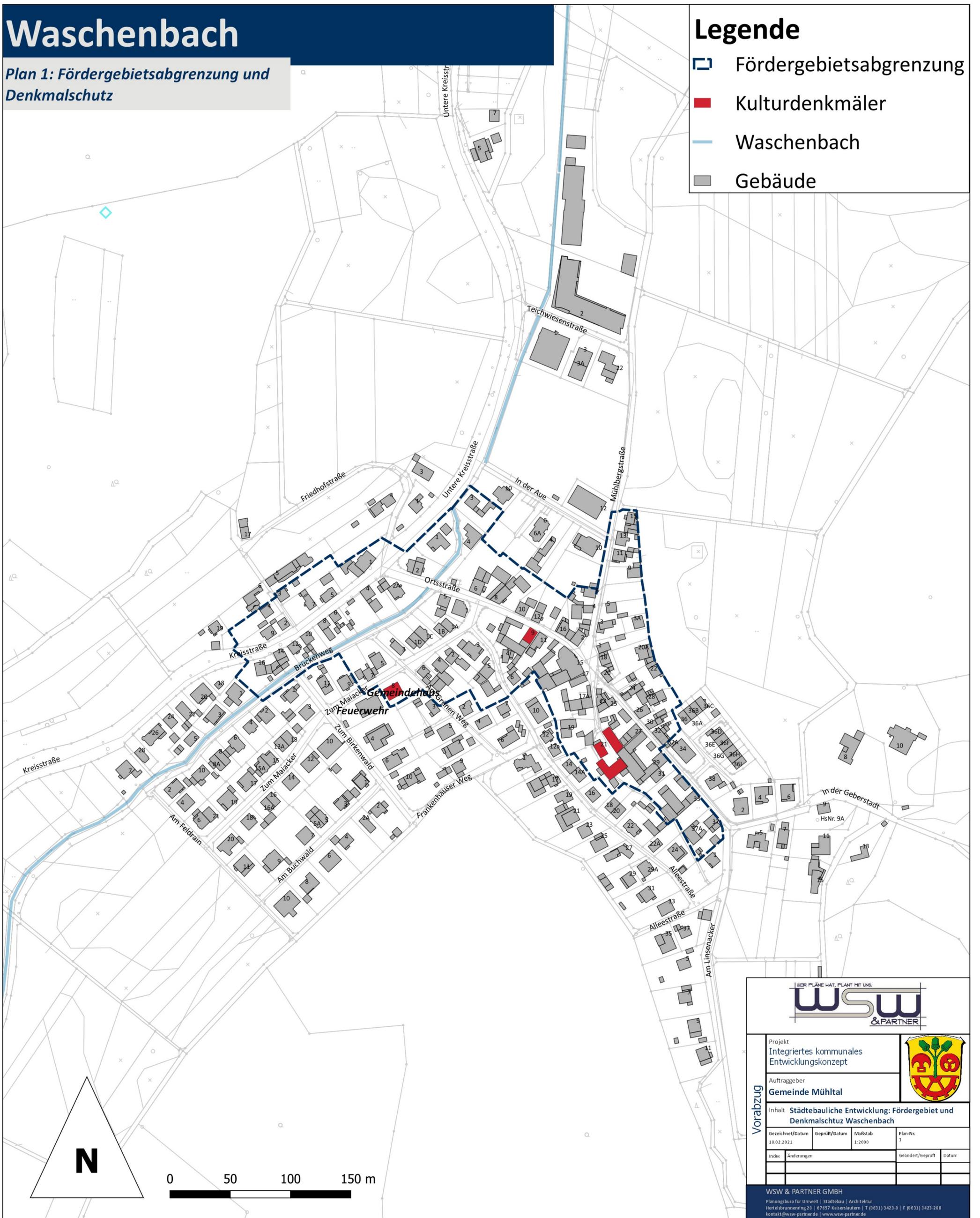
WSW & PARTNER GMBH
Planungsbüro für Umwelt | Städtebau | Architektur
Hertelstr. 20 | 07457 Kassenloren | T (0311) 3423 0 | F (0311) 3423 200
kontakt@www-partner.de | www-partner.de

Waschenbach

Plan 1: Fördergebietsabgrenzung und Denkmalschutz

Legende

-  Fördergebietsabgrenzung
-  Kulturdenkmäler
-  Waschenbach
-  Gebäude



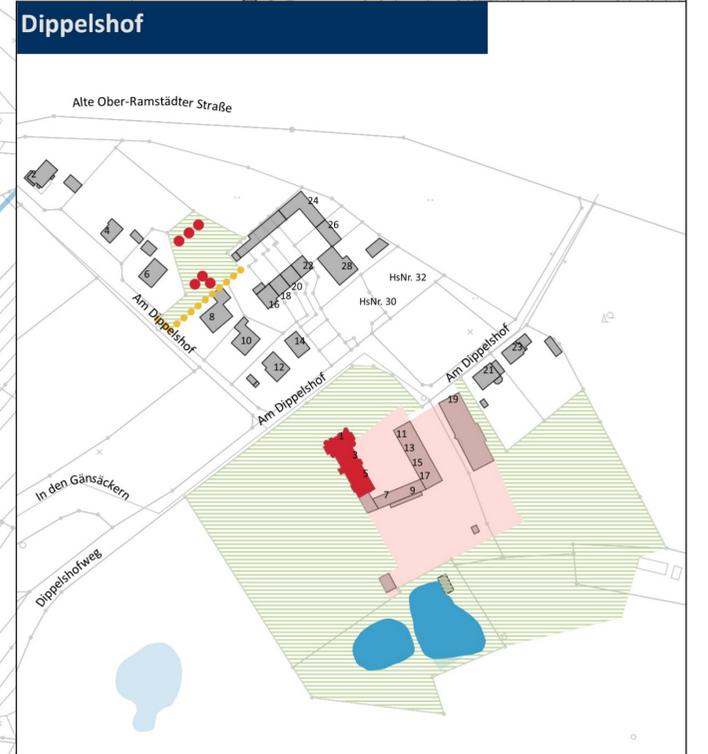
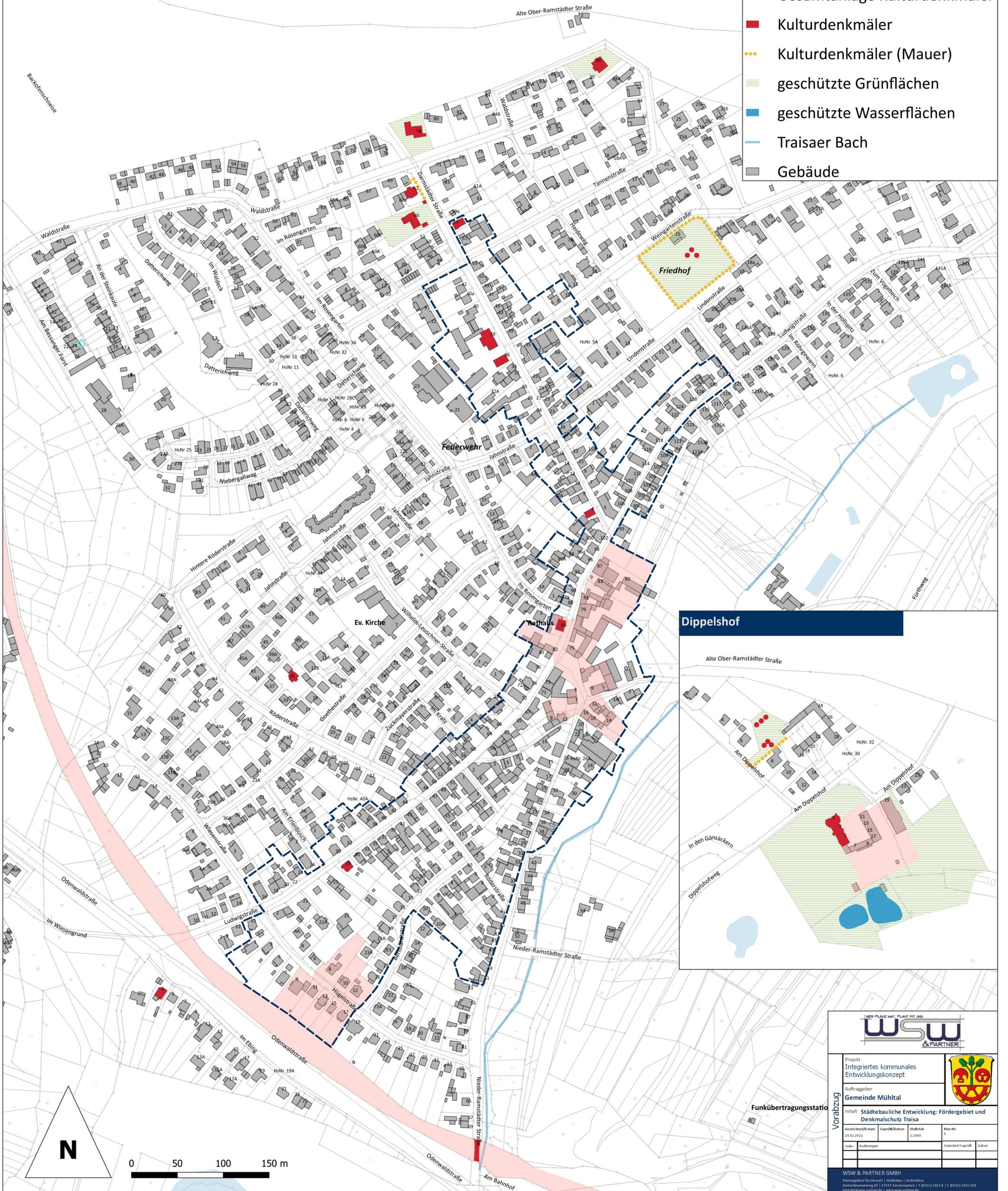
0 50 100 150 m



Vorabzug	Projekt		
	Integriertes kommunales Entwicklungskonzept		
	Auftraggeber		Gemeinde Mühlthal
	Inhalt		
Gezeichnet/Datum	Geprüft/Datum	Maßstab	Plan-Nr.
18.02.2021		1:2000	1
Index	Änderungen		Geändert/Geprüft Datum
WSW & PARTNER GMBH			
Planungsbüro für Umwelt Städtebau Architektur Hertel-Drummening 20 57537 Kaiserslautern T (0631) 3423-0 F (0631) 3423-200 kontakt@wsw-partner.de www.wsw-partner.de			

Legende

-  Fördergebietsabgrenzung
-  Gesamtanlage Kulturdenkmäler
-  Kulturdenkmäler
-  Kulturdenkmäler (Mauer)
-  geschützte Grünflächen
-  geschützte Wasserflächen
-  Traisaer Bach
-  Gebäude





WEIN PLÄNE HAT PLANT MIT UNS

Projekt Integriertes kommunales Entwicklungskonzept			
Auftraggeber Gemeinde Mühlthal			
Inhalt Städtebauliche Entwicklung: Fördergebiet und Denkmalschutz Traisa			
Gesellschaft/Datum 18.02.2021	Geprüft/Datum 11.2008	Maßstab 1:2000	Plan-Nr. 1
Index	Änderungen	Geändert/Geprüft	Datum

WSW & PARTNER GMBH
Planungsbüro für Umwelt | Städtebau | Architektur
Hortelstr. 28 | 67457 Kassenjahren | T (0633) 3423-0 | F (0633) 3423-260
kontakt@www.partner.de | www.wsw-partner.de

14.6 Zeit- Kosten- und Finanzierungsplan

Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplan

Wirkung auf Handlungsfelder:				
HF 1:	Wohnen, Demografie, Städtebau, Ortszentren, Raumqualität			
HF 2:	Bürgerschaftliches Engagement, Gemeinschaft, Vereinsleben, Kultur und Freizeit			
HF 3:	Daseinsvorsorge, Wirtschaft, Arbeitsplätze, Versorgung			
HF 4:	Mobilität, Umwelt, Natur, Naherholung, Tourismus			

Strategiebausteine				
SB 1: Lebendige Zentren mit attraktiven Ortskernen: Vielfalt und Qualität entwickeln.				
SB 2: Mobil in die Zukunft: nachhaltig und innovativ ausgerichtetes Konzept zur Sicherstellung der Mobilität aller gesellschaftlichen Gruppen				
SB 3: Lokal Wirtschaften – Kreativ Wirtschaften: Weiterentwicklung der mittelständischen Wirtschaftsstrukturen unter Einbeziehung der Potenziale durch die räumliche Nähe zur Wissenschaftsstadt Darmstadt				
SB 4: Vernetzter Landschafts- und Kulturraum: unsere wichtige Ressource in Mühlthal				
SB 5: Mühlthal Lebenswert 2030+: aktive Stärkung des gesellschaftlichen Miteinanders.				
SB 6: Vom IKEK zum D:IKEK : Chancen und Perspektiven der Digitalisierung konsequent nutzen				

Nr.	Handlungsfelder				Strategiebaustein	Vorhabenbezeichnung*)	Priorität hoch/mittel/niedrig	gesamtkommunale Wirkung ja/nein	Träger	geschätzter Kostenansatz gesamt (brutto)	Finanzierungsmöglichkeiten		geplantes Bewilligungsjahr					
	HF 1	HF 2	HF 3	HF 4							geschätzter Kostenansatz DE (netto)	geschätzter Kostenansatz andere **)	2021	2022	2023	2024	2025 ff	
1	X	X	X	X	SB 1	Verfahrensbegleitung (i.V.m. Maßnahme 70)	hoch	ja	Gemeinde Mühlthal	30.000,00 €	25.210,00 €		X					
2	X			X	SB 4 SB 1	Städtebauliche Beratung von privaten und öffentlichen Vorhaben unter Berücksichtigung der Energieeinsparung (Pflichtaufgabe!)		ja	Gemeinde Mühlthal	60.000,00 €	50.420,00 €		X				X	
3	X	X	X		SB 1	Aktive Beratung und gezielte Ansprache der Immobilieneigentümer zu Fördermöglichkeiten bei besonders ortsbildrelevanten Immobilien (i.V.m. Maßnahme 64 / 71)		ja	Gemeinde Mühlthal					X				
4	X	X	X		SB 1	Entwicklung eines Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes „Altes Rathaus“ in Traisa (i.V.m. Maßnahme 36)		ja	Gemeinde Mühlthal	10.000,00 €	8.403,00 €		X					
5	X	X	X		SB 1	Sanierung und funktionale Ertüchtigung "Altes Rathaus" Traisa (Baumaßnahmen)		ja	Gemeinde Mühlthal	800.000,00 €	672.296,00 €			X				
6	X	X	X		SB 1	Städtebauliche Analyse: Block "Rosengarten - Darmstädter Str." in Traisa		nein	Gemeinde Mühlthal	10.000,00 €	8.403,00 €			X				
7			X	X	SB 3	Entwicklung eines Naherholungs- und Tagestouristen- sowie Marketingkonzeptes unter Einbindung lokaler, touristischer Leistungsträger (Hotellerie, Pensionen, Landwirtschaft, Einzelhandel, Gastronomie) (i.V.m. Maßnahme 31/ 32 / 33)		ja	Gemeinde Mühlthal	25.000,00 €		25.000,00 €					X	
8				X	SB 4	Erstellung eines Waldnutzungskonzeptes unter den Aspekten der Naherholungsfunktion, des Artenschutzes und des Naturschutzes (i.V.m. Maßnahme 38)		ja	Gemeinde Mühlthal	15.000,00 €		15.000,00 €					X	
9	X	X	X	X	SB 1	Gestaltungskonzept für den Datterichplatz in Traisa		nein	Gemeinde Mühlthal	5.000,00 €	4.202,00 €				X			
10	X	X	X	X	SB 1	Umgestaltung des Datterichplatzes in Traisa (Baumaßnahmen)		nein	Gemeinde Mühlthal	500.000,00 €	420.168,00 €						X	
11	X				SB 1	Steuerung einer verträglichen Innenentwicklung (baugestalterisch, ökologisch, sozial) durch Entwicklungskonzepte und Studien als Grundlage für eine qualitativ hochwertige Entwicklung		ja	Gemeinde Mühlthal	60.000,00 €	8.403,00 €	50.000,00 €					X	
12	X				SB 1	Entwicklung von Gestaltungsempfehlungen (Gesamtgemeinde) für die Innenentwicklung (im Sinne einer Gestaltungsfibel), (Planung)		ja	Gemeinde Mühlthal	7.500,00 €	6.303,00 €						X	
13	X		X		SB 3	Entwicklung eines städtebaulich verträglichen und innovativen Nachnutzungskonzeptes für das Datron-Areal in Traisa unter Einbeziehung von ökonomischen Zielsetzungen (u. a. Schaffung von Arbeitsplätzen, Schaffung von Rahmenbedingungen für Start-ups, Schaffung von Rahmenbedingungen für mittelständische Unternehmen) (i.V.m. Maßnahme 49)		ja	Gemeinde Mühlthal / Fa. Datron	10.000,00 €		10.000,00 €					X	
14			X		SB 3	Mobilisierung und Entwicklung von raumverträglichen Reserve- bzw. Arrondierungsflächen für eine mittelständische Entwicklung (u. a. Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe) (Konzept)		ja	Gemeinde Mühlthal	15.000,00 €		15.000,00 €					X	
15	X			X	SB 2	Entwicklung eines integrierten Mobilitätskonzeptes für alle gesellschaftlichen Gruppen unter Einbeziehung aller möglichen Mobilitätsformen (u. a. Anbindung der Ortsteile an den ÖPNV, Stärkung des Fahrrad-Angebotes und Radwegenetzes, sichere u. barrierefreie Fußwege, Anbindung der E-Mobilität, Einrichtung von Mitfahr-Bänken, i. V. m. Maßnahme 35 / 58 / 63)		ja	Gemeinde Mühlthal	50.000,00 €	42.017,00 €				X			
16				X	SB 2	Prüfung einer engeren Vertaktung der Ortsteile mit dem ÖPNV		ja	DADINA	nicht investiv								
17				X	SB 2	zeitl. Ausweitung des Midkom-Busangebotes auf alle Wochentage		ja	Gemeinde Mühlthal	derzeit nicht kalkulierbar								
18				X	SB 2	Überprüfung der ÖPNV-Buslinien auf Bedarfsorientierung (z.B. Anfahrt "Lohberg")		ja	DADINA	nicht investiv								

19	X	X	X		SB 1	Stärkung der Treffpunktfunktion in Form eines Entwicklungskonzeptes für das Ortszentrum Nieder-Beerbach, inklusive Nachnutzungskonzept für den derzeitigen Standort der Freiwilligen Feuerwehr	hoch	nein	Gemeinde Mühlthal	7.500,00 €	63.303,00 €			X				
20	X	X	X		SB 1	Funktionale und gestalterische Umgestaltungsmaßnahme Ortszentrum Nieder - Beerbach (<i>Baumaßnahme</i>)		nein	Gemeinde Mühlthal	500.000,00 €	420.168,00 €					X		
21		X	X		SB 5	Neukonzeption eines Jugendtreffpunkts in Nieder-Beerbach (i. V. m. Maßnahme 19 und 20)		nein	Gemeinde Mühlthal	2.500,00 €	2.101,00 €				X			
22	X	X	X		SB 1	Entwicklung eines Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes für den Waschenbacher Dorfplatz		nein	Gemeinde Mühlthal	5.000,00 €	4.202,00 €						X	
23	X	X	X		SB 1	Funktionale Umgestaltung d. Waschenbacher Dorfplatzes (<i>Baumaßnahme</i>)		nein	Gemeinde Mühlthal	200.000,00 €	168.067,00 €						X	
24	X	X	X		SB 1	Entwicklung eines städtebaulichen Funktions- und Gestaltungskonzeptes für das Ortszentrum Nieder-Ramstadt i.V. m. Maßnahme 25 / 30 / 51)		ja	Gemeinde Mühlthal	15.000,00 €	12.605,00 €				X			
25	X	X		X	SB 2	Schaffung eines „grünen Bandes“ mit Fahrrad- und Fußwegangeboten vom Mittelbachtal entlang der Modau bis zur Ortsgrenze und Anbindung an das außenliegende Fußwegenetz (i.V.m.Maßnahme 24) (<i>Konzept</i>)	ja	Gemeinde Mühlthal	derzeit nicht kalkulierbar					X				
										2.327.500,00 €	1.916.271,00 €	115.000,00 €						

26	X	X	X	X	SB 4	Verbesserung der Erlebbarkeit des Steinbruchs Nieder - Ramstadt im Sinne der Naherholung, Anbindung an Stettbach- und Ohlebachau (Planung und Baumaßnahmen)	mittel	nein	Gemeinde Mühlal / Steinbruchverein	15.000,00 €		15.000,00 €					
27	X		X	X	SB 4	Pflege und Aufwertung der Stettbachau als Naturerlebnisraum und Verbindungselement zwischen Trautheim und Nieder-Ramstadt, insbes. östlich des Stettbaches (Konzept)	mittel	nein	Gemeinde Mühlal	15.000,00 €		15.000,00 €					
28	X		X	X	SB 2	funktionale Ertüchtigung des Radwegenetzes durch Lückenschluss entsprechend dem Radwegekonzept des Kreises und Stärkung der Radwegeverbindungen zwischen den einzelnen Ortsteilen in Mühlal und Anbindung an den Radschnellweg Frankfurt-Darmstadt-Mannheim (Baumaßnahmen)	mittel	ja	Gemeinde Mühlal / Hessen Mobil	derzeit nicht kalkulierbar			X				
29	X		X	X	SB 1	Städtebauliches Konzept "Bahnhofstraße" zur Steigerung der Aufenthaltsqualität, einschließlich Nachnutzungskonzept, unter Einbindung der Anlieger / Eigentümer	mittel	nein	Gemeinde Mühlal	12.000,00 €	10.084,00 €						
30	X	X	X	X	SB 5	Funktionale Aufwertung des Senioren- und Jugendtreffs in Nieder-Ramstadt (Gebäude, Außenanlagen, Anbindung an die Modau und das Ortszentrum) (i. V. m. Maßnahmen 24, 25) (Baumaßnahmen)	mittel	ja	Gemeinde Mühlal	450.000,00 €	378.151,00 €		X				
31	X	X	X	X	SB 3	Erhöhung der Wertschöpfung durch Freizeitverkehre und den Tagestourismus (u. a. Modernisierung der Ausschilderung und Auszeichnung von Wanderwegen, Radwegen, Sehenswürdigkeiten, kulturellen Besonderheiten (i.V.m. den Ergebnissen von Maßnahme 7)(Konzept, Baumaßnahmen)	mittel	ja	Gemeinde Mühlal	25.000,00 €		25.000,00 €					X
32	X		X	X	SB 6	Digitalisierung der vorhandenen und zu entwickelnden Angebotsbereiche „Freizeit“ und „Tourismus“, Nutzung digitaler Medien zur Bewerbung des Naherholungspotentials (i.V.m. den Ergebnissen von Maßnahme 7)	mittel	ja	Landkreis Darmstadt Dieburg	5.000,00 €		5.000,00 €					X
33	X	X	X	X	SB 5	Sicherung und Weiterentwicklung des Steinbruch-Theaters (und weiterer Kulturangebote) mit seiner wichtigen identitätsstiftenden und kulturellen Treffpunktfunktion (i.V.m. den Ergebnissen von Maßnahme 7) (Konzept)	mittel	ja	Privatmaßnahme	derzeit nicht kalkulierbar							
34	X	X	X	X	SB 1	Entwicklung von modellhaften Nutzungskonzepten für gastronomische und kulturelle Einrichtungen (u. a. Wackerfabrik, Waschenbacher Hof), z. B. Gastronomie mit Kleinkunst/Kultur/Bürgerladen, Probenraum Kultur/Kunst, Fahrrad-Repair, um hierdurch die Treffpunktfunktion zu sichern. (i.V.m. den Ergebnissen von Maßnahme 7)	mittel	ja	Gemeinde Mühlal	5.000,00 €	4.202,00 €						
35	X		X	X	SB 2	Verbesserung der Querungsmöglichkeiten und Erhöhung der Verkehrssicherheit bei den Durchgangsstraßen in allen Ortsteilen (i.V.m. Maßnahme 15) - Baumaßnahmen	mittel	ja	Hessen Mobil			150.000,00 €					
36	X		X	X	SB 3	Schaffung von ausreichenden Kinderbetreuungs-Infrastrukturen (inklusive Personal) zur Verbesserung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf (Planung, Baumaßnahmen)	mittel	ja	Gemeinde Mühlal	derzeit nicht kalkulierbar			X				
37	X		X	X	SB 1	Städtebauliches Konzept für Abschnitte der "Ober-Ramstädter Str. und der Dornwegshöhstraße (shared space) zur Steigerung der Aufenthaltsqualität, einschließlich Nachnutzungskonzept, unter Einbindung der Anlieger / Eigentümer und der Denkmalschutzbehörde	mittel	nein	Gemeinde Mühlal	5.000,00 €	4.202,00 €			X			
38	X		X	X	SB 5	Ausbau der sportorientierten Freizeitmöglichkeiten, z. B. durch Bike-Park, legale MTB-Trails, Freiluft-Fitnessparcours (i.V..m. "Waldnutzungskonzept", Maßnahme 8) (Baumaßnahme)	mittel	ja	Gemeinde Mühlal	derzeit nicht kalkulierbar			X				
39	X	X	X	X	SB 5	Gemeindeweites Konzept für gepflegte, sichere und attraktive Treffpunkte für jüngere Bevölkerungsgruppen, z.B. Grillplätze	mittel	ja	Gemeinde Mühlal	10.000,00 €		10.000,00 €		X			
40	X	X	X	X	SB 4	Umsetzung des Spielplatzkonzeptes (z.B Neugestaltung Mehrgenerationenplatz unter Einbeziehung des Vingakerwegs des Gartens der JuSeFö und des Modauwegs) (Baumaßnahmen)	mittel	ja	Gemeinde Mühlal	300.000,00 €	252.101,00 €		X				
										842.000,00 €	648.740,00 €	220.000,00 €					

41	X				SB 3	Umsetzung eines Konzeptes zur Einführung eines Trennsystemes (Trink-, Brauchwasser) zur Wasserversorgung und Maßnahmen zur Wassersubstitution, ggf. Finanzielle Förderung bzw. Beratung beim Einsatz von umweltfreundlichen Energie- und Wassernutzungskonzepten im privaten und gewerblichen Bereich	niedrig	ja	Gemeinde Mühlthal	derzeit nicht kalkulierbar								
42			X		SB 6	Aufbau einer digitalen Praktikums- und Ausbildungsbörse (Konzept)		ja		2.500,00 €		2.500,00 €						
43				X	SB 4	Konzept für Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen auf allen gemeindlichen Friedhöfen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität (Gestaltungs- und Pflanzaktionen)		ja	Gemeinde Mühlthal	5.000,00 €	4.202,00 €							
44		X		X	SB 5	Aktive Umsetzung und Weiterführung der vorhandenen Vereins-Förderrichtlinie (Konzept)		ja	Gemeinde Mühlthal	nicht investiv								
45		X	X		SB 5	Engere Vernetzung von Vereinen, Ortsteilen und Kommunen für praktische Maßnahmenumsetzungen (Konzept)		ja	Gemeinde Mühlthal	nicht investiv								
46		X	X		SB 5	Sanierung Bürgerhäuser (Brandschutz, Barrierefreiheit, Katastrophenresilienz, Fahrradabstellanlagen, ...) (Baumaßnahmen)		ja	Gemeinde Mühlthal	derzeit nicht kalkulierbar								
47	X	X	X		SB 6	Aufbau eines digitalen Kundenbindungssystems für Handel, Gewerbe und Dienstleistungen		ja	Einzelhandelsverband	nicht investiv								
48			X		SB 2	Prüfung von Sondertarifen bzw. Sonderangeboten für spezifische Zielgruppen (z. B. Senioren im Hinblick auf Einkaufs- und gesundheitsorientierte Fahrten sowie Schüler und Jugendliche im Hinblick auf Freizeitaktivitäten und Schulbesuche)		ja	DADINA	nicht investiv								
49		X	X	X	SB 3	Wirtschaftsräume für unterschiedliche gewerbliche und freiberufliche Zielgruppen kommunizieren und entwickeln (ggf. Gewerbeflächenbedarfs- und Standortpotentialanalyse für weitere Entwicklungsflächen zur Bestandssicherung und selektiven Unternehmensansiedlung) (i.V.m. Maßnahme 13)		ja	Gemeinde Mühlthal	75.000,00 €		75.000,00 €						
50		X	X	X	SB 5	Umsetzung von Gemeinschaftsveranstaltungen zur Stärkung des Zusammenhalts, z. B. Open-Air-Kino, Freiluftkonzerte		ja	Gemeinde Mühlthal	nicht investiv								
51	X			X	SB 1	funktionale und gestalterische Aufwertung der öffentlichen Stellplatzkapazitäten/Parkräume in Nieder-Ramstadt und Traisa (im Sinne von städtebaulichen Rahmenplanungen) (i.V.m. Maßnahme 24) - Planung		nein	Gemeinde Mühlthal	10.000,00 €		10.000,00 €						
52	X	X	X	X	SB 6	Entwicklung eines gesundheitsverträglichen Mobilfunkvorsorgekonzeptes		ja	Netzbetreiber	derzeit nicht kalkulierbar								
53			X		SB 1	Zurverfügungstellung von Graffitiwänden und Ausstellungsräumlichkeiten für Bürgerkunst		ja	Gemeinde Mühlthal Private	1.500,00 €		1.500,00 €						
54	X	X			SB 5	Durchführung eines jährlichen Neubürgertreffs, Entwicklung einer „Begrüßungstüte“ für Neubürgerinnen und Neubürger mit Informationen und ggf. Gutscheinen in einzelnen Handlungsfeldern (i.V.m. Maßnahme 59)		ja	Gemeinde Mühlthal	nicht investiv								
55	X	X	X		SB 5	Einbindung der Neubürgerinnen und Neubürger in Veranstaltungsplanungen und -umsetzungen (i.V.m. Maßnahme 59)		ja	Gemeinde Mühlthal	nicht investiv								
										94.000,00 €	4.202,00 €	89.000,00 €						

Finanzmittelbedarf gesamt:										3.263.500,00 €	2.569.213,00 €	424.000,00 €					
-----------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----------------------	-----------------------	---------------------	--	--	--	--	--

Ideenpool

56	X				SB 1	Initiierung eines kommunalen Förderprogramms zur Vermeidung bzw. Behebung vorhandener Leerstände	ja	Gemeinde Mühlthal	25.000,00 €		25.000,00 €				
57			X		SB 1	Aufwertung des Standortbereiches um die vorhandene Bäcker-Filiale in Frankenhausen (Baumaßnahme)	nein	Gemeinde Mühlthal	15.000,00 €	12.605,00 €					
58			X	X	SB 2	Schaffung von sicheren Schulwegeverbindungen für Kinder und Jugendliche (i.V.m. Maßnahme 15)	ja	Gemeinde Mühlthal	derzeit nicht kalkulierbar						
59	X	X	X		SB 5	Stärkung der Integration im institutionellen Rahmen (Vereinsleben, Kulturleben) sowie im privaten Bereich mit einer intensiven Einbindung der (aktiven) Senior*innen zur Unterstützung der bürgerlichen Netzwerke und des bürgerschaftlichen Engagements (i.V.m. Maßnahme 54)	ja	Gemeinde Mühlthal	nicht investiv						
60		X	X		SB 5	aktive Einbindung der Nieder-Ramstadter Diakonie in die Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur und der sozialen Netzwerke/Betreuungsleistung	ja	Gemeinde Mühlthal NRD	nicht investiv						
61		X		X	SB 5	Gemeinsame Ortswanderungen als öffentliche Veranstaltungen	ja	Gemeinde Mühlthal	nicht investiv						
62		X			SB 5	Veranstaltung von Nachbarschaftsfesten (auf Straßen, Gehwegen, in Höfen) Gemeinde übernimmt Koordination (z.B. Straßensperrungen) (i.V.m. Maßnahme 59)	ja	Gemeinde Mühlthal	nicht investiv						
63				X	SB 2	Entwicklung eines bedarfsorientierten Konzeptes und Installation von Radboxen an verkehrlich wichtigen Punkten (i.V.m. Maßnahme 15)	ja	Gemeinde Mühlthal	7.500,00 €		7.500,00 €				
64				X	SB 4	Informationen und Gestaltungshinweise zur ökologisch sinnvollen Anlage und Unterhaltung privater Grünanlagen (i. V. m. Maßnahme 2 / 3)	ja	Gemeinde Mühlthal	5.000,00 €	4.202,00 €					
65	X			X	SB 4	Begrünungsmaßnahmen im öffentl. Raum (Übergeordnete Grünraumplanung), ggf. Einsatz von Nutzpflanzen- "Naschgarten"	ja	Gemeinde Mühlthal	50.000,00 €		50.000,00 €				
66		X	X		SB 5	„Wiederbelebung“ der Jugendhütte in Waschenbach	nein	Gemeinde Mühlthal	2.500,00 €		2.500,00 €				
67			X		SB 6	Aufbau einer Best-Practice-Datenbank und einer Kooperations-/Kontaktbörse für gesellschaftliche Kooperationsprojekte	ja	Gemeinde Mühlthal	2.500,00 €		2.500,00 €				
68			X	X	SB 2	Aufbau einer flächendeckenden Struktur an E-Lademöglichkeiten (inklusive eines Fahrrad-Abstellkonzeptes in den Ortschaften)	ja	Gemeinde Mühlthal			25.000,00 €				
69				X	SB 2	Schaffung einer Wendemöglichkeit direkt am Bahnhof für dortige Buslinien (Baumaßnahme)	ja	Gemeinde Mühlthal	250.000,00 €		250.000,00 €				
70	X				SB 4	Förderung des Erfahrungsaustausches bei Baumaßnahmen durch Dokumentation und Publikation positiver Beispiele von Bau- und Gestaltungsmaßnahmen (auch im Hinblick auf Qualitätssicherung) (i.V.m. Maßnahme 1 und 2 / 3)	ja	Gemeinde Mühlthal	1.500,00 €		1.500,00 €				
71	X				SB 1	Aktives Leerstands- bzw. Leerstands-Vermeidungsmanagement (u.a. Beratung der Eigentümer) i. V. m. Maßnahme 2 / 3	ja	Gemeinde Mühlthal	10.000,00 €	8.403,00 €					
72			X		SB 6	Motivierung der Bürgerinnen und Bürger beim Ausbau der Breitband-Infrastruktur (flächendeckender Glasfaser-Anschluss bis ans „Haus“)	ja	Gemeinde Mühlthal	nicht investiv						
73		X	X		SB 6	Ausbau der digital orientierten Verwaltungsprozesse (z. B. im Rahmen der Vereinsförderung)	ja	Gemeinde Mühlthal	20.000,00 €		20.000,00 €				
74					SB 1	Attraktivierung der Fliegerplatzes durch ergänzende Möblierung und Spielgeräte	ja	Gemeinde Mühlthal	Maßnahme der NRD						
									389.000,00 €	25.210,00 €	384.000,00 €				

*) aus der Vorhabenbezeichnung muss klar erkenntlich sein, ob es sich um eine Planung (LPH 1-4), Konzept oder ein investives Vorhaben (inkl. LPH 5-8) handelt

**) die anderen Finanzierungsmöglichkeiten müssen in den Projektblättern zum Vorhaben konkret benannt werden