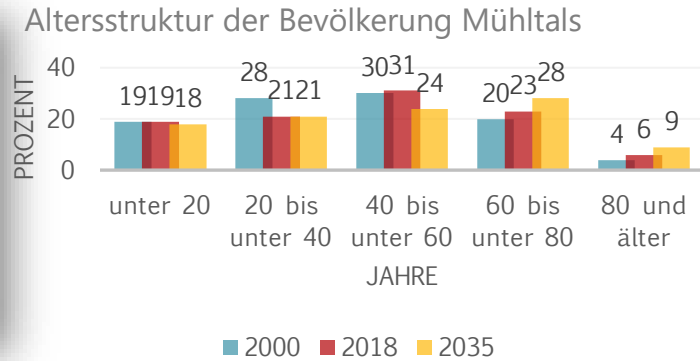


Integriertes kommunales Entwicklungskonzept

Gemeinde Mühlal

Wohnen, Demografie, Städtebau, Ortszentren, Raumqualität



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt 2019

Stärken:

- 😊 Demografietyt 3: „Prosperierende Kommunen im Umfeld dynamischer Wirtschaftszentren“ → hochwertiger Wohn- und Wirtschaftsstandort
- 😊 Ruhige und ländliche Wohnlage bei gleichzeitiger Nähe zu den Ballungszentren Darmstadt und Frankfurt a.M.
- 😊 Mühlal verzeichnet eine positive Bevölkerungsentwicklung, die in ihren Ortsteilen eine differenzierte Altersstruktur aufweist.
- 😊 Anziehungskräfte der Gemeinde spiegeln sich auch im positiven Wanderungssaldo der letzten Jahre sowie im Fehlen einer in ländlichen Räumen häufig auftretenden Leerstandsproblematik wieder.

Schwächen:

- ☹️ Prognosen sehen eine starke Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen, vor allem der Hochbetagten voraus.
- ☹️ Partielle städtebauliche Mängel, welche das Ortsbild und die Aufenthaltsqualität der Gemeinde beeinträchtigen.
- ☹️ Neubauten und Nachverdichtung tragen zur Überprägung gewachsener, charakteristischer und damit auch Identität stiftender Baustrukturen bei.
- ☹️ Entwicklungspotenziale im Innenbereich in den nördlichen Ortsteilen nur noch im geringen Ausmaß vorhanden, aufgrund der stark zunehmenden Verdichtung der letzten Jahre.

Herausforderungen/Ziele:

- 🎯 zunehmend **älter werdende, ethnisch und kulturell vielfältigere Bevölkerung**
- 🎯 **Verdrängungseffekte** durch den Wohnungsdruck aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum
- 🎯 Anwendung städtebaulicher Konzepte zur **Neuordnung und Entwicklung** der innerörtlichen Teilbereiche,
- 🎯 falls dies jedoch nicht ausreicht, ist zukünftig mit einer gezwungenen **Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich** zu rechnen

Integriertes kommunales Entwicklungskonzept

Gemeinde Mühlthal

Wohnen, Demografie, Städtebau, Ortszentren, Raumqualität

- Erhaltung der städtebaulichen Qualität bei Nachverdichtung
→ insbesondere Durchgrünung (Trautheim, Traisa)
- Steuerung der baulichen Dichte durch Bauleitplanung
- Zuzug in den südlichen Ortsteilen fördern.
→ Rentabilität von Versorgungseinrichtungen sichern
- Baugestalterischer „Wildwuchs“ der letzten Jahre führte zum (Teil)Verlust der historischen Dorfstrukturen

Vorschläge/Ideen:

- Gestaltungsempfehlungen, formulieren und kommunizieren, ggf. Gestaltungssatzungen für besonders wichtige Teilbereiche
→ „Ästhetik vs. Pragmatismus“
- Positive (private) Bau- und Gestaltungsmaßnahmen herausstellen, Erfahrungsaustausche ermöglichen
- Bedarfsgerechte Verkehrsflächen für alle Verkehrsteilnehmer gestalten



Integriertes kommunales Entwicklungskonzept

Gemeinde Mühlthal

Wohnen, Demografie, Städtebau, Ortszentren, Raumqualität

- Ladenleerstand in Bahnhofstr. (Nieder – Ramstadt) eröffnet auch Chancen
→ Umnutzung zu Wohnraum
- Weniger Kundenverkehr ermöglicht Verkehrsberuhigungs- und Grüngestaltungsmaßnahmen
- Bahnhofstraße als „grüne Achse“ parallel zur Modau entwickeln
- Aufenthaltsqualität, Begegnungsorte schaffen
- Verlängerung des Radwegs an der Modau bis zum Einzelhandelsstandort

Vorschläge/Ideen:

- Mangelhafte Sicherheit des Radwegs Richtung Ober – Ramstadt (Querung Bundesstraße)
- Radwegenetz ist grundsätzlich attraktiv, jedoch mit Lücken
- Parkplätze im Zentrum (Nieder-Ramstadt, Traisa) mit monofunktionalem Charakter, es fehlt eine dem Umfeld angemessene Aufenthaltsqualität

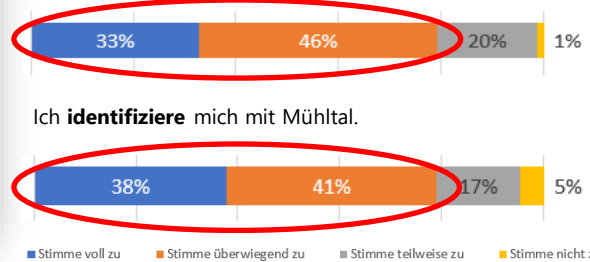


Bürgerschaftliches Engagement, Gemeinschaft, Vereinsleben, Kultur und Freizeit, Soziale Orte



Gemeinschaftsleben aus Sicht der Bürger

Mühlthal hat ein **aktives Vereinsleben** und zeichnet sich durch ein **hohes soziales Engagement** der Bevölkerung aus.



Quelle: Online-Bürgerbefragung, cima 2020

Stärken:

- 😊 Vielfältige und gut aufgestellte Vereinsstruktur mit unterschiedlichen Ausprägungen in den Ortsteilen (auch in den kleineren Ortsteilen).
- 😊 Grundsätzliche Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrem Ortsteil, welche zu einer erhöhten Bereitschaft in den Vereinen und Initiativen führt.
- 😊 Hohes Engagement der Bevölkerung bei der Realisierung von Infrastruktureinrichtungen (z.B. Sporthallen).
- 😊 Neben den Sportvereinen haben auch die Feuerwehren eine wichtige soziale Treffpunkt- und Integrationsfunktion.
- 😊 Die schulischen Grundinfrastrukturen bieten eine gute Kommunikationsmöglichkeit für die Bevölkerung, auch zur Integration von zugezogenen Familien.

Schwächen:

- ☹️ Beobachtbare Gefahr eines abnehmenden Engagements der Bevölkerung für gesellschaftliche Aktivitäten.
- ☹️ 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).

Herausforderungen/Ziele:

- 🎯 Sicherung und Förderung des **bürgerschaftlichen Engagements**
- 🎯 Wahrung der **Identifikation der Bürger** mit ihrem Wohnort trotz gesellschaftlicher und städtebaulicher Veränderungen
- 🎯 **Integration zugezogener Bürger** durch die Gestaltung sozialer Treffpunkte und Miteinbeziehung ins Vereinsleben

Bürgerschaftliches Engagement, Gemeinschaft, Vereinsleben, Kultur und Freizeit, Soziale Orte

Treffpunkte/Gemeinschaft:

- Das Dorfgemeinschaftshaus in Waschenbach stellt den wesentlichen Treffpunkt im Ortsteil dar; während der Corona-Pandemie gestaltet sich dies jedoch schwierig
- Rückgang der Gastronomie in der Gesamtgemeinde ist zu beobachten; Entwicklung wird sich durch Corona wohl noch verstärken
- Durch Schließung Waschenbacher Hof ist der Ortsplatz zunehmend verwaist; alternative Nutzungen müssen durchdacht und entwickelt werden, um diesen Treffpunkt zu erhalten

Ergänzungen/Anmerkungen:

- Einschätzung: Es fehlen insgesamt Treffpunkte/Plätze! - Konsequenz: Treffpunkte verlagern sich an eher ungewollte Orte, Müll wird zurückgelassen
- Die Nutzung der Jugendhütte ist mangels Engagement eingeschlafen – Wiederbelebung wünschenswert
- Datterichplatz in Traisa als Treffpunkt ausbauen! – Entsprechende Umgestaltung erforderlich



Bürgerschaftliches Engagement, Gemeinschaft, Vereinsleben, Kultur und Freizeit, Soziale Orte

Vereinsaktivitäten:

- Vereinsaktivitäten und die Durchführung von Veranstaltungen werden zunehmend erschwert; z.B. im Bereich Brandschutz bei Veranstaltungen, Absperrung der Umzugsstrecken – mehr Unterstützung wird gewünscht; Vorgaben werden in Teilen nicht von der Gemeinde festgelegt
- Erste Maßnahme zur Unterstützung der Vereine wurde mit neuer Vereinsförderrichtlinie bereits umgesetzt

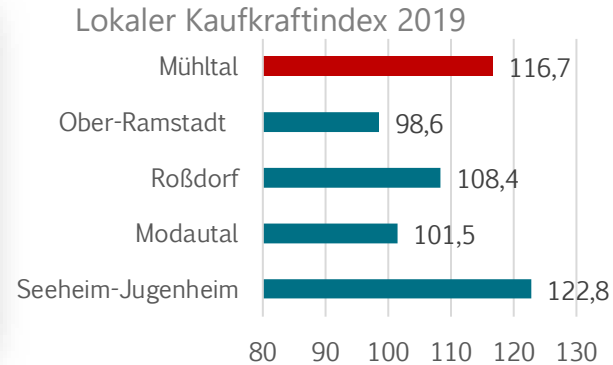
Ergänzungen/Anmerkungen:

Identifikation/Integration Neubürger

- Integration Neubürger: Veranstaltungstermine werden aktuell schon über die entsprechenden Kanäle veröffentlicht
- Ergänzend müssen die Leute auf anderem Wege abgeholt werden: Veranstaltungen wie der Garagen-Flohmarkt sind gute Beispiele für die Zukunft; die Leute haben sich geöffnet und sind aufeinander zugegangen
- Integration auf zwei Ebenen fördern: Neben dem institutionalisierten Rahmen (Vereine etc.) auch im privaten Bereich die Aktivitäten ausbauen



Daseinsvorsorge, Wirtschaft, Arbeitsplätze, Versorgung



Quelle: BBE|CIMA|MB Research 2020

Stärken:

- 😊 Lebensmittel- und Drogeriemärkte in Nieder-Ramstadt + vorhandenes Lebensmittel-Handwerk in den meisten Ortsteilen
- 😊 Stabile Bevölkerungsentwicklung in Mühlthal führt zu einem stabilen einzelhandelsrelevanten Nachfragepotenzial.
- 😊 Hohe Bindung der Bevölkerung an vorhandenes „traditionelles“ Lebensmittel-Handwerk (z. B. in Frankenhausen und Nieder-Beerbach beobachtbar) feststellbar.
- 😊 Zum Teil vorhandenes ergänzendes Angebot an Obst und Gemüse durch Direktvermarkter in den Ortsteilen.

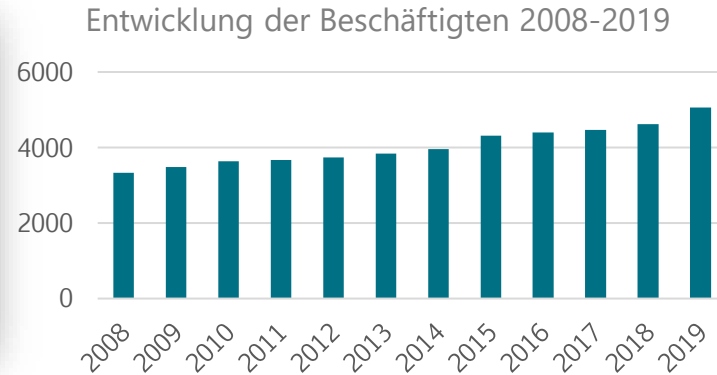
Schwächen:

- ☹️ Teilweise zu geringe Bevölkerungs- und Kaufkraftwerte führen zu fehlenden Nahversorgungsmöglichkeiten in den Ortsteilen.
- ☹️ Das starke Oberzentrum Darmstadt führt aufgrund der Angebotsvielfalt zu Kaufkraftabflüssen aus Mühlthal.
- ☹️ 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 mit dem ÖPNV in Nieder-Ramstadt.

Herausforderungen/Ziele:

- 🎯 Sicherung und aktive Entwicklung von **Nahversorgungseinrichtungen** in den Ortsteilen
- 🎯 Stärkung der **Ortskerne als wichtige Versorgungsbereiche** und Treffpunkte
- 🎯 Sicherung einer **wohnnahen ärztlichen Versorgung**
- 🎯 Verbesserung der **Erreichbarkeit** der unterschiedlichen Angebotsstrukturen für alle Bevölkerungsgruppen

Gewerbe



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

Stärken:

- ☺ Vorhandene Technologieunternehmen, die teilweise auch Expansionsbedarfe haben
- ☺ Ausgewogene, mittelständisch orientierte Wirtschaftsstruktur (z.B. in Technologie und Branchensicht)
- ☺ Möglichkeiten zur Mitarbeiter-Akquisition in ausgewählten Berufsfeldern durch die Nähe zur Region Darmstadt
- ☺ Gewerbesteuererinnahmen durch Unternehmensbesatz führen zu einer Stabilisierung der kommunalen Haushaltsstruktur
- ☺ Insgesamte Lage der Gemeinde in einer dynamischen Region mit umfangreichen Verflechtungen (vgl. PROGNOSE-Report 2019)

- ☹ **Schwächen:**
 - ☹ Teilweise (sehr) geringe Arbeitsplatzausstattung in einzelnen Ortschaften (v.a. Nieder-Beerbach, Frankenhausen)
 - ☹ Kaum mehr verfügbare Gewerbegrundstücke im kommunalen Eigentum
 - ☹ Wegzug von DATRON mit voraussichtlichen Wirkungen auf die kommunale Einnahmesituation
 - ☹ Von der Bevölkerung wahrgenommene Lärm- und Verkehrsbelastungen durch die Steinbrüche

Herausforderungen/Ziele:

- 🎯 **Verknüpfen von Wohnen und Arbeiten**, gerade für Selbständige und MitarbeiterInnen im Home-Office
- 🎯 Qualitative Weiterentwicklung des Angebote an **Arbeits- und Ausbildungsplätzen** – auch unter Beachtung der Potenziale von Darmstadt
- 🎯 Stärkung **mittelständischer Strukturen**, auch in den Ortsteilen
- 🎯 Nutzung von **Innenentwicklungspotenzialen** im gewerblichen Bereich

Daseinsvorsorge, Wirtschaft, Arbeitsplätze, Versorgung

- Der flächendeckende Breitbandausbau in den Ortsteilen ist notwendig für einen zukunftsfähigen Wirtschaftsstandort und eine lebenswerte Gemeinde
- Die Senioren in Mühlthal bilden ein engagiertes und aktives Netzwerk, welches stärker im bürgerschaftlichen Engagement genutzt werden kann (Aktiv-Senioren)
- Der Leerstand in den Ortskernen, besonders im Bereich Einzelhandel, muss reaktiviert werden
- Eine höhere Arbeitsplatzausstattung am Wohnort würde auch den Verkehr entlasten (+ Umweltgedanke)
- Eine flächendeckende ärztliche Versorgung sollte sichergestellt werden

Vorschläge/Ideen:

- Ein politischer Beschluss zum Ausbau des Breitbandes liegt bereits vor (Mitmachbereitschaft der Bürger notwendig)
- Suche nach Best-Practise-Beispielen als Vorbild, Einbindung der Diakonie
- Teilweise Nutzung des IKEK-Förderprogramms
- Es muss eine Funktionsbündelung in den Ortskernen stattfinden bzw. sicher gestellt werden



Daseinsvorsorge, Wirtschaft, Arbeitsplätze, Versorgung

- Beruf und Familienverpflichtungen müssen miteinander vereinbar sein
- Der Naherholungsstandort mit Tagestouristen kann weiter ausgebaut werden
- Die gute Verkehrsinfrastruktur ist wichtig für die Neuansiedlung von Unternehmen
- Aktive Nutzung der Digitalisierung, auch als positiver Faktor für Bürger im Home-Office sowie für Selbständige
- Stärkung des Gastronomiewesens in den Ortschaften

Vorschläge/Ideen:

- Vorhaltung eines ausreichenden Umfangs an Kita-Plätzen (ggf. Kita-Bedarfsplanung)
- Erhöhung der Sichtbarkeit der Potenziale (u.a. Modernisierung der Ausschilderung von Wanderwegen, Radwegen etc.)
- Entwicklung eines Naherholungs-/Tagestouristenkonzept
- Radwegeführung in die Ortszentren, auch um Gastronomie zu stärken
- Prüfung einer Art „Ansiedlungs-/Unterstützungsprämie im Gewerbe



Daseinsvorsorge, Wirtschaft, Arbeitsplätze, Versorgung

- Traditionelle Dienstleistungen (Feuerwehr etc.) dürfen nicht aus dem Blickfeld geraten
- Zu hohe Gewerbemieten sind besonders für kleinflächige Unternehmen eine Hürde
- Die Entfernung zu den nächsten Lebensmittelmärkten ist sehr hoch
- Ausbaufähige Angebotsvielfalt im Einzelhandel

Vorschläge/Ideen:

- ...

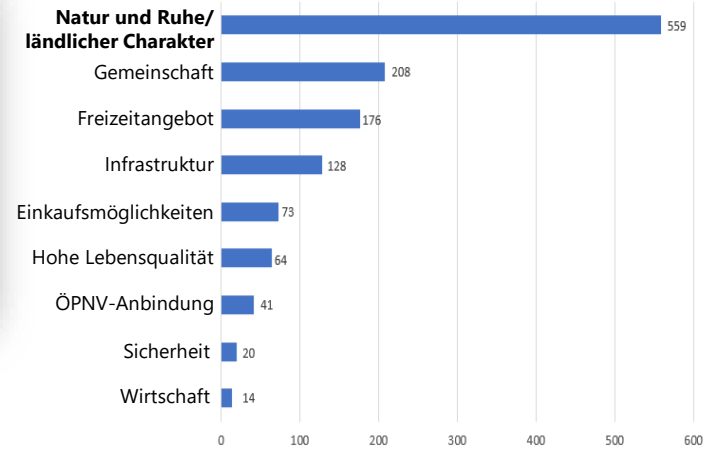


Mobilität, Umwelt, Natur, Naherholung, Tourismus



Naturpark Bergstraße-Odenwald

Stärken Mühlthals aus Sicht der Bürger



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt 2019

Stärken:

- 😊 Hohe naturräumliche und landschaftliche Qualität sind maßgebliche Stärken der Gemeinde.
- 😊 Die durch die Landschaft führenden Wanderwege stellen bedeutende Naherholungs- und Tourismusfaktoren dar.

Schwächen:

- 😞 Ausbaufähige und verbesserungswürdige Infrastruktur des Umweltverbundes (ÖPNV- und Radwegeanbindung).
- 😞 Geringe Gewichtung des Nachhaltigkeitsaspektes.

Herausforderungen/Ziele:

- 🎯 Innen- vor Außenentwicklung zur Sicherung der **Qualität des attraktiven Naherholungsangebotes**
- 🎯 Sicherstellung der **Erreichbarkeit** der Ortsteile durch Ausbau und Vernetzung der **ÖPNV- und Radwege Infrastruktur**
- 🎯 Hinausdenken von Mobilitätsformen über den privaten PKW-Verkehr, zum Beispiel durch Konzentration auf **Car-Sharing** und **E-Mobilitäts-Konzepte**

Mobilität, Umwelt, Natur, Naherholung, Tourismus

- Zeitweise Verkehrslenkung auf die Hauptverkehrsstraßen zur Entlastung der Ortsteile
- Sondertaxitarife für Jugend und Senioren
- Ziel: Fahrradfreundlichste Stadt im Landkreis
- Steinbruch soll touristisch in Szene gesetzt werden
- Strahlungsarme Kommune mit gesundheitsverträglicher Digitalisierung
- Durchgrünung der Orte
- Fortführung der Bachgasse bis zur Eberstädter Straße
- Begrünung des Stadtraums

Vorschläge/Ideen:

- Sicheres Radwegenetz
- Verbesserung von Querungsmöglichkeiten
- Innerörtliches Radwegenetz ergänzen
- Busse direkt zum Bahnhof fahren lassen mit Wendeschleife
- Fahrradweg entlang Bundesstraße (Am Ebeling) verbessern



Mobilität, Umwelt, Natur, Naherholung, Tourismus

- Alternatives Mobilitätskonzept
- Sicherung/Erhalt und Pflege des Waldes
- Finanzielle Förderung von umweltfreundlicher Energie- / Wassernutzung, z.B. Regenwassernutzung in Privatgärten, Solaranlagen auf dem Dach etc.
- Fahrradwegenetz innerhalb der Gemeinde
- Radweg von der Straße am Wallborn auf der östlichen Seite des Bachs zum Rewe
- Maßnahmen zur Naturerhaltung mit aufnehmen
- Anbindung an den Radschnellweg Frankfurt-Darmstadt-Mannheim wäre sehr sinnvoll (wahrscheinlich Richtung Eberstadt)

Vorschläge/Ideen:

- Umsteigefreie Direktverbindung vom Bahnhof Mühlthal in Darmstadts Innenstadt schaffen auf der Schiene (siehe <http://www.schienebuendnis.de/123-km-zukunft-180630.pdf> und <http://www.schienebuendnis.de/180906-pm-rsb-03.pdf>)
- Sichere Unterbringung von Rädern in Radboxen am Bahnhof mit Lademöglichkeit (siehe S. 17 von <http://www.schienebuendnis.de/180906-rsb-gb.pdf>)
- Alle Ortsteile täglich mindestens im 30-Minuten-Takt mit Bussen erschließen (<https://www.facebook.com/LINKE.Muehlthal/posts/2730549383854675>)



Mobilität, Umwelt, Natur, Naherholung, Tourismus

Naturpark Bergstraße-Odenwald

- Fahrradwegenetz innerhalb der Gemeinde
- Gleichberechtigtes Miteinander der Verkehrsteilnehmer

Vorschläge/Ideen:

- Tourismusmarketingkonzept mit Highlights an Wanderwegen, Einkehrmöglichkeiten für verschiedene Zielgruppen
- Verbesserung der Kinderspielplätze, Sauberkeit, Erneuerung und z.B. Wasserspiele. Einführung eines Jugendtreffs ähnlich wie Trio Ober-Ramstadt, für Aufklärung

