



Aktenvermerk

Dorferneuerung Zwingenberg/Rodau 2. Workshop Rodau	<u>Datum:</u> 12. Juni 2012 <u>Ort:</u> Dorfgemeinschaftshaus Rodau	<u>Verteiler:</u> <input checked="" type="checkbox"/> Stadtverwaltung <input checked="" type="checkbox"/> OA <input checked="" type="checkbox"/> Teilnehmer
Anschrift (falls abweichend vom Objekt) Telefon:	<u>Teilnehmer:</u> s. beigefügte Liste	

TOP 1 Diskussion der zukünftigen Gebietsabgrenzung zur Dorferneuerung

Es wurde betont, dass das an diesem Tag erzielte Diskussionsergebnis zur Abgrenzung des Fördergebietes nur der Vorschlag sein wird, mit dem in die Verhandlungen mit Kreis und WI-Bank gegangen wird. Aus diesen Gesprächen heraus können noch Änderungen resultieren.

Grundlage der Diskussion war die Gebietsabgrenzung, mit der sich die Stadt Zwingenberg um die Aufnahme in das Förderprogramm beworben hatte.

Nach eingehenden Diskussionen sollen folgende Änderungen in der Abgrenzung erfolgen:

1. Erweiterung um den Bereich Sportplatz / Vereinsheime SC Rodau und Verschönerungsverein Rodau
2. Erweiterung im Bereich des Grundstückes, auf dem das Projekt der „Sonnenkinder“ realisiert werden soll. Hierbei jedoch nur der Grundstücksteil, auf dem der integrative, für die Öffentlichkeit nutzbare Spielplatz entstehen soll.
3. Die derzeitigen Gewerbeflächen der Fa. Weiß sollen im Plan als Erweiterungsoption dargestellt werden, da der Arbeitskreis übereinstimmend der Meinung ist, dass die zukünftige Entwicklung dieses Gebietes ganz entscheidende Auswirkungen auf die Entwicklung des Ortskernes haben wird.
Diese Erweiterungsoption soll in den Gesprächen mit Landkreis und WI-Bank diskutiert werden.
4. Reduzierung um den Bereich des Kindergartens und des Eckgrundstückes Gartenstraße / Zwingenberger Straße
5. Reduzierung eines Teilbereiches in der oberen Hauptstraße (Hausnummern 35, 37, u.a.), da es sich dort um eine reine Neubebauung bzw. neuzeitliche Häuser handelt.

Die geänderte Planzeichnung ist in Arbeit und wird bei der nächsten Arbeitskreissitzung vorgelegt.

TOP 2 Diskussion der in der Arbeitsrichtlinie vorgegebenen Themengebiete hinsichtlich Bestandsanalyse, Stärken-Schwächen-Analyse und Bewertung von Chancen u. Risiken

Hierzu wurden folgende Ergebnisse erarbeitet:

Themengebiet „Lage im Raum“

-) Bestandsanalyse

- sehr günstige Lage im Verkehrsnetz
- Entfernung zum Flughafen Frankfurt ca. 45 km
- eigener Anschluss an die Autobahn A 5
- Nähe zur parallel verlaufenden Autobahn A 67
- direkte und kurze Anbindung an die in die Nord-Süd-Richtung verlaufende Bundesstraße B 3
- in Ost-West-Richtung K 67 als Anbindung Rodaus an die Riedgemeinden
- Zwingenberg in kurzer Distanz, allerdings für nicht motorisierte Bürger nicht optimal erreichbar
- in Rodau sind 2 Bushaltestellen vorhanden, zudem fährt ein Linientaxi im Zeitraum von morgens 05.50 h bis 21.35 h ab Rodau und 06.15 h bis 22.15 h ab Zwingenberg. Fahrten müssen 1 Std. vorher angemeldet werden und kosten 1,30 € pro Fahrt und Person

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Zentrale Lage zwischen 2 Metropolregionen - Nähe zum Flughafen - Nähe zu Arbeitsplätzen - Radwegenetz 	<ul style="list-style-type: none"> - Kein eigener Bahnanschluss - Trennende Wirkung der A 5 zwischen Rodau und Zwingenberg - Schlechte, verbesserungsbedürftige ÖPNV-Anbindung, insbesondere nach Zwingenberg (Frage, ob das Linientaxi ein adäquater Ersatz für Buslinien ist)

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - Siedlungsentwicklung zurück in den ländlichen Raum (höhere Wohnqualität) - Ruhige Wohnlage 	<ul style="list-style-type: none"> - Steigende Energie- und Treibstoffpreise, womit die Kosten für die Fahrt zum Arbeitsplatz teurer werden <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Vorteil der günstigeren Baulandpreise in ländlichen Regionen schwindet - Wachsende Bedeutung von ÖPNV und Bahnverbindungen (s. nicht ausreichende Anbindungen an den Bahnhof Zwingenberg)

Themengebiet „Demographie“

-) Bestandsanalyse

- Für Rodau in den Jahren 2005 – 20120 Bevölkerungsverlust von 4,2 %
- Keine signifikanten Unterschiede der Altersstruktur zu Zwingenberg oder vergleichbaren Orten
- Durchschnittsalter in Rodau ist seit 1970 allerdings mit rund 7,6 Jahren stärker gestiegen als z. B. in Zwingenberg (6,3 Jahre) oder in vergleichbaren Städten
- In der Prognose bis 2030 ist mit weiterem Bevölkerungsrückgang zu rechnen, das Medianalter steigt nochmals um ca. 6 Jahre
- Ausländeranteil wird in Rodau als gering eingeschätzt.
Die dort lebenden ausländischen Mitbürger werden als gut integriert angesehen

Angebote für Kinder und Jugendliche:

- Städtischer Kindergarten (auch für Kinder aus Zwingenberg attraktiv, da bereits Aufnahme ab 2 Jahre), überschaubare Größe und gutes pädagogisches Konzept, lange Anmelde-liste; Öffnungszeiten 07.30 bis 16.30 h
- Angebote in Vereinen, insbesondere Sportverein und Jugendfeuerwehr
- Zukünftiges Projekt „Sonnenkinder“
- 2 Spielplätze vorhanden, einer „Auf dem Brunnen“ (eher für Kleinkinder), einer neben dem Friedhof (eher für ältere Kinder; dieser liegt näher zum Kindergarten).
Zukünftig auch integrativer Spielplatz im Bereich des Projektes „Sonnenkinder“

Angebote für Senioren:

- 1 x monatlich Seniorennachmittag der Kirchengemeinde
- Seniorengymnastik, angeboten vom DRK
- spezielle Seniorenangebote in Sportvereinen
- Landfrauen

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Intakte u. sehr aktive dörfliche Gemeinschaft - Betreuungsangebote für Kinder - Stabile Entwicklung im Bereich der Kleinkinder (s. Anmelde-liste und Prognosezahlen für den Kindergarten) - Gute Integration ausländischer Mitbürger - Ebene Topografie (seniorengerecht u. für Kinderwagen) - Gutes Wohnumfeld für alle Generationen 	<ul style="list-style-type: none"> - ältere u. alleinstehende Menschen in für sie zu großen Wohnhäusern - Betreuungsmöglichkeiten für Senioren nicht ausreichend - Drohende Gebäudeleerstände

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - Keine weiteren Diskussionsbeiträge; da die Meinung vorherrscht, dass die demographischen Chancen und Risiken in Rodau sich nicht signifikant von dem anderer Orte unterscheiden 	<ul style="list-style-type: none"> - Drohende, längerfristige Gebäudeleerstände - Keine weiteren Diskussionsbeiträge; da die Meinung vorherrscht, dass die demographischen Chancen und Risiken in Rodau sich nicht signifikant von dem anderer Orte unterscheiden

Themengebiet „Öffentliche Infrastruktur inkl. ÖPNV“

-) Bestandsanalyse öffentliche Infrastruktur

- Städtischer Kindergarten
- 2 Spielplätze
- Dorfgemeinschaftshaus
- Altes Rathaus
- Feuerwehrstützpunkt
- Sportanlagen
- Vereinsheim SC Rodau (in städtischem Eigentum)
- Friedhof mit Kapelle

-) Bestandsanalyse für den ÖPNV

- Busverbindungen nur im Zusammenhang mit Schülerbeförderung Richtung Zwingenberg
- Auch die übrigen Busverbindungen Richtung Bensheim und Alsbach-Hähnlein insbesondere im Zusammenhang mit Schülerverkehr
- Abends und an Wochenenden keine bzw. nicht ausreichende Busverbindung
- Ruftaxi Richtung Zwingenberg (s. Punkt Demographie)

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Dorfgemeinschaftshaus sehr gut angenommen und sehr funktional gebaut - Jugendfeuerwehr (1. Jugendfeuerwehr im Kreis Bergstraße) sehr aktiv u. attraktiv - Sportanlagen gut gepflegt und funktional - Kindergarten mit attraktivem Angebot - Schöner Innenhof beim alten Rathaus (muss noch gestaltet werden) 	<ul style="list-style-type: none"> - ÖPNV-Anbindungen - Zu wenig Nutzungsmöglichkeiten für das alte Rathaus (auch fehlende Barrierefreiheit) - Derzeitiger Zustand des Innenhofes im alten Rathaus - Platzangebot im Dorfgemeinschaftshaus nicht ausreichend (meist voll belegt) - Energetische Verbesserungsnotwendigkeiten am Feuerwehrstützpunkt - Eingeschränkte Nutzbarkeit des vorhandenen Hartplatzes, da dieser im Winter als Trainingsplatz genutzt werden muss (das Flutlicht auf dem Rasenplatz darf aus Naturschutzgründen nicht angeschaltet werden) - Pflegezustand der beiden Spielplätze - Baulicher Zustand und Außenanlagen des Kindergartens

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - Bei Sanierung und damit Sicherung des Kindergartens weiterhin sehr gutes Betreuungsangebot - Möglichkeit zum Ausbau der u-3-Plätze - Ruhige Wohnlage 	<ul style="list-style-type: none"> - Falls Kindergarten nicht saniert wird, droht dieser Standortvorteil wegzufallen - ÖPNV muss auf den zukünftigen S-Bahn-Takt angepasst werden - Erreichbarkeit anderer Infrastruktureinrichtungen in Zwingenberg (z.B. Bücherei) nicht ausreichend - Identitätsverlust bei Wegfall der Dorfmitte

Themengebiet „Private Infrastruktur“ (Vereinsheime, Gaststätten, Hofläden, etc.)

-) Bestandsanalyse

- Eine Gaststätte, die hauptberuflich geführt wird, mit 4 Kegelbahnen und einem Biergarten (Öffnung Mittwoch bis Sonntag).
- Indisches Lokal auf Grundstück der Fa. Weiß, täglich geöffnet, auch Lieferservice
- Ein Hofladen (Produkte: Eier, Fleisch, Wurst, Kartoffeln und Milch) geöffnet 3 Tage pro Woche
- Mobiler Bäckerwagen, 4 x pro Woche (Fa. Hechler, Hähnlein) beliefert bei Bedarf Kunden sogar individuell
- „Kartoffelbus“, 1 x wöchentlich (Obst und Gemüse)
- Im Bereich Ärzte und Apotheken ist die Versorgung durch die mobilen Dienstleistungsservice der Anbieter nach Ansicht der Arbeitskreismitglieder ausreichend gegeben.

▶ Generell erfolgt die Orientierung beim Einkauf eher Richtung Zwingenberg. ◀

Stärken	Schwächen
- Mobiler Bäckerwagen (wird durchgehend gelobt)	- Kein Geldautomat - Fehlende Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten - Café als Treffpunkt fehlt

Chancen	Risiken
- Keine Aussagen	- Attraktivität als Wohnort geht verloren, falls Infrastruktur nicht gesichert bzw. ergänzt werden kann

Themengebiet „Städtebau“

-) Bestandsanalyse

- Insbesondere im Ortskern noch eine relativ geschlossene und gut erhaltene Bebauung
- Wenig Leerstände, allerdings durch demographischen Wandel zu erwartende, zusätzliche Leerstände
- Die derzeit vorhandenen 2 – 3 Gebäudeleerstände konzentrieren sich entlang der Hauptstraße
- Baulücken und damit Bebauungspotenziale sind nur wenige vorhanden. Die derzeit vorhandene Baulücke im Bereich zwischen Zwingenberger Straße und Hauptstraße (Grundstück Schweickert) wird bereits vermarktet. Es existiert ein Bebauungsplan. Hier wäre eine Förderung im Rahmen der Dorferneuerung möglich gewesen, falls man für die Entwicklung des Grundstückes ein Konzept im Rahmen der Dorferneuerung erarbeitet hätte (mit entsprechenden Gestaltungsvorgaben). Auf dieser Basis wäre dann auch eine Förderung für die Bauherren möglich gewesen. Durch den Projektfortschritt ist dies jedoch nicht mehr möglich.
- Die Arbeitskreismitglieder sehen die Sanierung und Wiederbelebung leerstehender Häuser und vom Leerstand bedrohter Häuser jedoch für wichtiger an als die Entwicklung von Baulücken.

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Leerstände werden derzeit relativ schnell wieder belegt - Günstige Grundstückspreise - Hohe Wohnqualität - Gute verkehrliche Anbindungen (zwei Autobahnen in der Nähe) - Neubaupotenziale im Ortskern vorhanden - Allee am Ortseingang Richtung Zwingenberg - Nicht bebaute, rückwärtigen Grundstücksflächen der Grundstücke Hauptstraße Richtung Neubaugebiet haben städtebauliche Qualität 	<ul style="list-style-type: none"> - Im Ortskern teilweise ungünstige Grundstückszuschnitte (erschweren Bebauung) - Rodau besteht im Grunde genommen aus 3 Ortsteilen, die z. Zt. nicht optimal durch Fuß- und Radwege miteinander verknüpft sind

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - Innenentwicklung vor Außenentwicklung - Erschließung von Baupotenzialen - Belegung von Leerständen 	<ul style="list-style-type: none"> - Bei zusätzlichen Neubaugebieten Bedarf an zusätzlicher öffentlicher Infrastruktur (zusätzliche Kosten für die öffentliche Hand)

Themengebiet „Wirtschaft“

-) Bestandsanalyse

- Größter Arbeitgeber Fa. Weiß mit ca. 20-30 Mitarbeitern, die allerdings schon in der Verlagerung ihres Standortes begriffen ist
- Fa. Flügel (Grabsteine)
- Elektroinstallateur
- Boden-/Fliesenleger
- Malerbetrieb
- Fa. für Garagentore, Zäune und Rollantriebe
- EDV-Dienstleistungen
- Firma für Ultraschallreinigungen
- Firma für Feinmechanik
- Autolackiererei
- Sonstige Dienstleistungen (z. B. Versicherungsbüro)

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none">- Kurze Entfernung zu Angeboten des täglichen Bedarfs außerhalb Rodaus- Risikostreuung durch kleinere Betriebseinheiten in Rodau (keine Abhängigkeit von einem einzelnen Betrieb)	<ul style="list-style-type: none">- Arbeitsplatzverlagerung durch die Fa. Weiß- Insgesamt zu wenig Arbeitsplätze vor Ort

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none">- Entwicklungspotenziale durch die Nähe der Autobahn und den Wegzug der Fa. Weiß vorhanden- Wegzug der Fa. Weiß bringt auch Reduzierung von Geruchs- und Lärmbelästigungen- Chancen für städtebauliche Verbesserungsmöglichkeiten im Rahmen der Dorferneuerung	<ul style="list-style-type: none">- Keine Aussagen

Themengebiet „Landwirtschaft“

-) Bestandsanalyse

- 2 Vollerwerbsbetriebe, beide mit Milchviehhaltung (25 und 16 Stück), 1 Betrieb mit 90 ha, der andere 70 ha. Einer der beiden Betriebe führt auch einen Hofladen.
Anbau: Getreide, Zuckerrüber, Mais und Grünland. Keine Sonderkulturen.
Beide Betriebe verfügen derzeit über keine Ferienwohnung oder sonstiges, um vom Tourismus an der Bergstraße zu profitieren.

Stärken	Schwächen
- Keine Aussagen	- Die Größe beider Betriebe ist betriebswirtschaftlich als zu klein zu bezeichnen. Damit sind sie im Bestand gefährdet.

Chancen	Risiken
- Evtl. durch Partizipation oder 2. Standbein im Tourismus (Bau von Ferienwohnungen in Nebengebäuden) - Chancen im Zusammenhang mit dem Projekt „Sonnenkinder“	- Sinkende Erzeugerpreise (insbesondere bei Milch); dadurch noch geringere Wirtschaftlichkeit

Themengebiet „Tourismus“

-) Bestandsanalyse

- In Rodau derzeit keinerlei Angebot (z. B. Übernachtungsmöglichkeit) vorhanden; evtl. zukünftig im Zusammenhang mit den landwirtschaftlichen Betrieben

Stärken	Schwächen
- Keine Aussagen	- Keine Aussagen

Chancen	Risiken
- Touristisches Potenzial vorhanden (z. B. ist in Zwingenberg mehr touristische Nachfrage als Angebot vorhanden)	- Keine Aussagen

Themengebiet „Energie“

-) Bestandsanalyse

- Die Häuser werden vorwiegend mit Gas versorgt.
Die Fa. HEAG betreibt eine Biogasanlage in Lorsch. Die Rodauer Landwirte liefern dort Energie-Mais hin.
- Größere Solaranlagen auf öffentlichen Gebäuden gibt es nicht. Lediglich auf einigen Privathäusern

Stärken	Schwächen
- Keine Aussagen	- Keine Aussagen

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none">- Solaranlagen auf Scheunendächern (Zusätzliche Einkommensmöglichkeiten für Landwirte)- Auffüllung tiefliegender, landwirtschaftlicher Flächen im Bereich der ehemaligen Neckarschleife und damit Gewinnung zusätzlicher landwirtschaftlicher Flächen	- Keine Aussagen

Themengebiet „Ökologie“

-) Bestandsanalyse

Keine ausgewiesenen Schutzgebiete (prüfen: Vogelschutzgebiet entlang der Wassergräben?)

Niederwald / Niederwaldsee mit Naherholungsfunktion

Interkommunale Planung (Stadtumbau) für Vernetzung von Grüngürtel

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none">- geschlossener Grüngürtel entlang der ehemaligen Neckarschleife- Naherholungsfunktion- Fledermaus-Population im Bereich 'Waldsee'	<ul style="list-style-type: none">- Keine Aussagen

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none">- Rundweg entlang des Grüngürtels	<ul style="list-style-type: none">- Keine Aussagen

Themengebiet „Bürgerschaftliches Engagement / überörtliche Zusammenarbeit“

-) Bestandsanalyse

- Kooperation mit Kirchengemeinde in Schwanheim
- Hohes bürgerschaftliches Engagement durch Feuerwehr
- Verschönerungsverein (entstanden aus den „Kerweborsch“ und dem damaligen Dorfverschönerungsverein im Zusammenhang mit dem Wettbewerb „Unser Dorf soll schöner werden“). Der Verschönerungsverein betreibt die so genannte „Babbelstubb“ im alten Rathaus und ist der „Motor der Vereine“ (Ausrichtung Kerb und Faschingsveranstaltungen)
- Rodauer Bürger sind Mitglied in insgesamt 3 Partnerschaftsvereinen in Zwingenberg

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none">- Gemeinschaft und harmonische Zusammenarbeit <u>aller</u> Vereine- Waldweihnacht- Derzeit keine Nachwuchsprobleme in Vereinsvorständen	<ul style="list-style-type: none">- Keine Aussagen

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none">- Angestrebte Partnerschaft mit einem Ortsteil in der italienischen Partnergemeinde	<ul style="list-style-type: none">- Überalterung der Mitglieder bei den Landfrauen, Risiko der Auflösung

Themengebiet „überörtliche kommunale Zusammenarbeit“

-) Bestandsanalyse

- Siehe geplante Partnerschaft mit italienischem Ort
- Mitwirkung im Gewässerverband
- Regelmäßige Treffen mit den Ortsvorstehern der umliegenden Kommunen

Stärken	Schwächen
- Keine Aussagen	- Keine Aussagen

Chancen	Risiken
- Keine Aussagen	- Keine Aussagen

Nächste Arbeitskreissitzung – ab sofort gemeinsam mit dem Zwingenberger Arbeitskreis

**Mittwoch, 04. Juli 2012 19.00 Uhr im „Bunten Löwen“
(Diefenbachsaal) in Zwingenberg**

Bitte notieren Sie sich diesen Termin, hierzu ergeht keine gesonderte Einladung mehr!!!

f. d. R.

Lösch