



Landkreis  
Darmstadt-Dieburg

HESSEN



Gemeinde  
Seeheim-Jugenheim



Seeheim-Jugenheim 2022+

# IKEK 2022

Integriertes  
Kommunales  
Entwicklungskonzept

**cima.**

WER PLÄNE HAT, PLANT MIT UNS  
**WSW**  
&PARTNER

Balkhausen  
Jugenheim  
Malchen  
Ober-Beerbach  
Seeheim  
Steigerts  
Stettbach

## Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK) für die Gemeinde Seeheim-Jugenheim



Gefördert durch

Europäischer Landwirtschaftsfonds für die  
Entwicklung des ländlichen Raums:  
Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete



mitfinanziert durch

das Land Hessen



### Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

### Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

## **INTEGRIERTES KOMMUNALES ENTWICKLUNGSKONZEPT (IKEK)**

Auftraggeber: Gemeinde Seeheim-Jugenheim  
Bürgermeister Alexander Kreissl  
Adresse: Schulstraße 12, 64342 Seeheim-Jugenheim  
Telefonnummer: 06257 990 0  
Mail: [gemeindeverwaltung@seeheim-jugenheim.de](mailto:gemeindeverwaltung@seeheim-jugenheim.de)

Projektbearbeitung: Cornelia Eicher

Auftragnehmer: CIMA Beratung + Management GmbH  
Neue Weinsteige 44  
70180 Stuttgart

WSW & Partner GmbH  
Hertelsbrunnenring 20  
67657 Kaiserslautern

Beteiligte Fachbehörde: Fachbereich 430 Dorf- und Regionalentwicklung  
Landkreis Darmstadt-Dieburg  
vertreten durch:  
Dorte Meyer-Marquart, Ursula Brechel  
Kreishaus Dieburg  
Albinstraße 23  
64807 Dieburg  
Tel. 06151 881 2108

am 28. Juli 2022

# Inhalt

## A Anlass und Zielsetzung

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Vorwort des Bürgermeisters .....</b> | <b>10</b> |
|---|-----------|

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| <b>1 Anlass und Zielsetzung.....</b> | <b>12</b> |
|--------------------------------------|-----------|

|                       |    |
|-----------------------|----|
| 1.1 Zielsetzung ..... | 12 |
|-----------------------|----|

|  |    |
|--|----|
| 1.2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise..... | 12 |
|--|----|

|                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| <b>2 Prozess und Beteiligung.....</b> | <b>14</b> |
|---------------------------------------|-----------|

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| 2.1 Methodik, Prozessablauf..... | 14 |
|----------------------------------|----|

|  |    |
|--|----|
| 2.2 Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung..... | 15 |
|--|----|

## B Gesamtkommunale Analyse und Ableitung des Handlungsbedarfs

|   |           |
|---|-----------|
| <b>3 Bestandsaufnahme und Analyse der Ausgangssituation .....</b> | <b>21</b> |
|---|-----------|

|  |    |
|--|----|
| 3.1 Rahmenbedingungen der Gemeinde Seeheim-Jugenheim ..... | 21 |
|--|----|

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 3.2 Demographische Entwicklung ..... | 26 |
|--------------------------------------|----|

|   |    |
|---|----|
| 3.3 Bürgerschaftliches Engagement ..... | 35 |
|---|----|

|  |    |
|--|----|
| 3.4 Städtebauliche Entwicklung und Wohnen..... | 41 |
|--|----|

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 3.4.1 Siedlungsgenese ..... | 41 |
|-----------------------------|----|

|   |    |
|---|----|
| 3.4.2 Erfassung der Baustruktur und des Baubestandes..... | 53 |
|---|----|

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 3.4.3 Regionstypische Bauweise ..... | 56 |
|--------------------------------------|----|

|  |    |
|--|----|
| 3.5 Städtebaulich-grünordnerische Bestandsaufnahme ..... | 74 |
|--|----|

|                          |    |
|--------------------------|----|
| 3.6 Daseinsvorsorge..... | 87 |
|--------------------------|----|

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 3.7 Kinderbetreuung und Bildung..... | 93 |
|--------------------------------------|----|

|  |    |
|--|----|
| 3.8 Freizeit, Naherholung, Tourismus und Kultur..... | 96 |
|--|----|

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| 3.9 Mobilität und Verkehr..... | 106 |
|--------------------------------|-----|

|                                    |     |
|------------------------------------|-----|
| 3.10 Technische Infrastruktur..... | 107 |
|------------------------------------|-----|

|   |     |
|---|-----|
| 3.11 Energie, Klima- und Ressourcenschutz ..... | 108 |
|---|-----|

|  |     |
|--|-----|
| 3.12 Wirtschaft und Gewerbe: Einzelhandel mit Nahversorgung..... | 109 |
|--|-----|

|  |     |
|--|-----|
| 3.13 Planungen, Programme und Kooperationen..... | 116 |
|--|-----|

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| <b>4 Profile der Ortsteile .....</b> | <b>117</b> |
|--------------------------------------|------------|

|  |            |
|--|------------|
| <b>5 Bewertung der Zukunftsfähigkeit .....</b> | <b>118</b> |
|--|------------|

|  |     |
|--|-----|
| 5.1 Erläuterungen zur Handhabung der Bewertung ..... | 118 |
|--|-----|

|   |     |
|---|-----|
| 5.2 Ergebnis der Einschätzung/Bewertung der Zukunftsfähigkeit ..... | 120 |
|---|-----|

|   |            |
|---|------------|
| <b>6 Stärken-Schwächen-Analyse.....</b> | <b>121</b> |
|---|------------|

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| 6.1 Stärken-Schwächen..... | 121 |
|----------------------------|-----|

|  |     |
|--|-----|
| 6.2 Chancen-Risiken: Trends und mögliche Wirkungen auf die Ortsentwicklung ..... | 127 |
|--|-----|

## **C Strategie und Umsetzungsplanung**

### **7 Leitbild der Gemeinde Seeheim-Jugenheim ..... 130**

7.1 Präambel ..... 130

7.2 Leitbildansatz..... 130

7.3 Seeheim-Jugenheim mit Qualität gestalten Eine Strategie für die Zukunft 2030 + 133

### **8 Abgrenzung der Fördergebiete und Identifizierung strategischer**

#### **Sanierungsbereiche ..... 134**

8.1 Vorgehensweise zur Abgrenzung der Fördergebiete ..... 134

8.2 Strategie zur Abgrenzung der Fördergebiete ..... 135

8.3 Identifizierung der strategischen Sanierungsbereiche ..... 141

### **9 Öffentliche Vorhaben mit Zeit-, Kosten und Finanzierungsplan ..... 142**

9.1 Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplan ..... 143

9.2 Öffentliche Vorhaben ..... 148

### **10 Umsetzungsmanagement und Verstetigung..... 174**

## **D Anhang**

11.1 Ortsteilprofile..... 178

11.2 Ziele / Strategien / Maßnahmenvorschläge ..... 185

11.3 Übersicht über die Bebauungspläne seit 2002 ..... 191

11.4 Liste der Vereine..... 194

11.5 Zukunftsfähigkeit der Ortsteile..... 201

11.6 Fördergebietsabgrenzungen..... 208

## Abbildungsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Abbildung 1: Gemarkung Seeheim-Jugenheim mit Ortsteilen .....  | 13 |
| Abbildung 2: Prozessablauf IKEK Seeheim-Jugenheim .....  | 14 |
| Abbildung 3: Öffentlichkeitsarbeit kommunale Website .....   | 15 |
| Abbildung 4: Ergebnis der Bürgerbefragung IKEK Seeheim-Jugenheim .....   | 16 |
| Abbildung 5: Ergebnis der Bürgerbefragung IKEK Seeheim-Jugenheim .....   | 16 |
| Abbildung 6: Ortsteilrundgänge .....   | 17 |
| Abbildung 7: Erstes Digitales IKEK Bürger-Forum September 2021 .....   | 18 |
| Abbildung 8: Zweites Digitales IKEK Bürger-Forum November 2021 .....   | 18 |
| Abbildung 9: Lage im Raum: Seeheim-Jugenheim .....   | 21 |
| Abbildung 10: Regionalplan/RegFNP Südhessen, Seeheim-Jugenheim .....   | 22 |
| Abbildung 11: Zentrale Orte und Verkehrsachsen, Seeheim-Jugenheim .....  | 23 |
| Abbildung 12: REK Hessen: Flächenpool .....  | 24 |
| Abbildung 13: REK Hessen: Impulszentren im peripheren Raum .....   | 24 |
| Abbildung 14: LEP Hessen: Strukturräume in Hessen .....  | 25 |
| Abbildung 15: Bevölkerungsentwicklung in Südhessen 2011-2019 .....   | 26 |
| Abbildung 16: Bevölkerungsverteilung nach Ortsteilen in der Gemeinde Seeheim-Jugenheim in % (Stand 2019) .....                     | 26 |
| Abbildung 17: Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich .....  | 27 |
| Abbildung 18: Altersstruktur Seeheim-Jugenheim (Stand 2019) .....  | 29 |
| Abbildung 19: Altersstruktur in den Ortsteilen der Gemeinde Seeheim-Jugenheim im Vergleich 2019 .....                              | 29 |
| Abbildung 20: Altersstruktur der Bevölkerung im Zeitvergleich in den Jahren 2000, 2019 und 2035 .....                              | 30 |
| Abbildung 21: Bevölkerungsprognose 2018 bis 2035 .....   | 31 |
| Abbildung 22: Bevölkerungsentwicklung und Differenz der Zu- und Fortgezogenen (je 10.000 Einwohner) im Vergleich (2013-2019) ..... | 32 |
| Abbildung 23: Zuzüge nach Seeheim-Jugenheim aus dem LK Darmstadt-Dieburg im Jahr 2019 .....  | 33 |
| Abbildung 24: Wegzüge aus Seeheim-Jugenheim in den LK Darmstadt-Dieburg im Jahr 2019 .....   | 33 |
| Abbildung 25: Anteil der Bevölkerung mit ausländischer Staatsbürgerschaft in % .....   | 34 |
| Abbildung 26: Bedarfe der Kinder und Jugendlichen in Seeheim-Jugenheim .....   | 39 |
| Abbildung 27: Parzellenkarte der Urvermessung von 1836 – 1839, Ortslage Seeheim (1989) .....                                       | 41 |
| Abbildung 28: Bebauungspläne Seeheim .....   | 42 |
| Abbildung 29: Konzeptstudie zum Bebauungsplan „Am Zeppelinweg“ in Seeheim (Flächen für KiTA in orange dargestellt) .....           | 43 |
| Abbildung 30: Parzellenkarte der Urvermessung von 1836 – 1839, Ortslage Jugenheim (1989) .....                                     | 44 |
| Abbildung 31: Historischer Ortskern Jugenheim mit der Bebauung bis 1950 .....  | 45 |
| Abbildung 32: Historischer Ortskern Balkhausen mit der Bebauung bis 1950 .....   | 46 |
| Abbildung 33: Bebauungspläne Balkhausen .....  | 46 |
| Abbildung 34: Parzellenkarte der Urvermessung von 1837, Ortslage Malchen (1989) .....  | 47 |

|   |    |
|---|----|
| Abbildung 35: Historischer Ortskern Malchen mit der Bebauung bis 1950.....  | 48 |
| Abbildung 36: Bebauungspläne Malchen.....   | 48 |
| Abbildung 37: Bebauungsplan „Am Dollacker“ (Entwurf).....   | 48 |
| Abbildung 38: Parzellenkarte der Urvermessung von 1836 – 1840, Ortslage Ober-Beerbach (1989).....                                       | 50 |
| Abbildung 39: Parzellenkarte der Urvermessung von 1836 – 1840, Ortslage Stettbach (1989).....   | 51 |
| Abbildung 40: Parzellenkarte der Urvermessung von 1836 – 1840, Ortslage Steigerts (1989).....   | 51 |
| Abbildung 41: Historischer Ortskern Ober-Beerbach mit der Bebauung bis 1950.....  | 52 |
| Abbildung 42: Bebauungspläne Ober-Beerbach.....   | 52 |
| Abbildung 43: Historische Ortskerne der Siedlungen Steigerts und Stettbach mit der Bebauung bis 1950                                    | 52 |
| Abbildung 44: Bebauungspläne der Ortsteile Steigerts und Stettbach.....   | 52 |
| Abbildung 45: altes Rathaus in Jugenheim (um 1556) und in Seeheim (um 1599).....  | 53 |
| Abbildung 46: ehemaliges Trockenhaus (Bleichstraße) und Bebauung in der Frankensteiner Straße.....                                      | 54 |
| Abbildung 47: Ersatzbauten im Bereich ehemaliger Hofstellen und beispielgebende Umbaumaßnahme einer Scheune zu Wohnzwecken.....         | 54 |
| Abbildung 48: Umnutzung / Umbau von Scheunen und Neubebauung im Ortskern.....   | 55 |
| Abbildung 49: sanierte private Bausubstanz in Stettbach.....  | 55 |
| Abbildung 50: gemauerte Ziegelfassade mit achsensymmetrischer Fensterordnung in Malchen.....  | 56 |
| Abbildung 51: Fachwerkfassade über gemauertem Erdgeschoss in Seeheim.....   | 57 |
| Abbildung 52: Verputzte Natursteinfassade (mit Wärmedämmung) in Stettbach.....  | 57 |
| Abbildung 53: Holzschindelverkleidung im Obergeschoss in Jugenheim.....   | 57 |
| Abbildung 54: traufständige Bauweise mit achsensymmetrischer Fassadengliederung durch Zwerchhaus und Fensteranordnung in Jugenheim..... | 58 |
| Abbildung 55: historisches Metallhoftor in Jugenheim.....   | 58 |
| Abbildung 56: Satteldach mit Krüppelwalm an exponierter Lage in Jugenheim.....  | 58 |
| Abbildung 57: Mansarddach in Jugenheim.....   | 59 |
| Abbildung 58: Belichtung des Dachraumes durch Schleppdachgauben mit Bezug zur vertikalen Fassadengliederung in Stettbach.....           | 59 |
| Abbildung 59: Umnutzung bzw. Ersatz von Scheunen zu Wohnzwecken in Ober-Beerbach.....   | 62 |
| Abbildung 60: Städtebauliche Entwicklung Seeheim.....   | 66 |
| Abbildung 61: Städtebauliche Entwicklung Jugenheim.....   | 67 |
| Abbildung 62: Städtebauliche Entwicklung Balkhausen.....  | 68 |
| Abbildung 63: Städtebauliche Entwicklung Malchen.....   | 69 |
| Abbildung 64: Städtebauliche Entwicklung Ober-Beerbach.....   | 70 |
| Abbildung 65: Städtebauliche Entwicklung Steigerts und Stettbach.....   | 71 |
| Abbildung 66: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Seeheim-Jugenheim (2006).....  | 72 |
| Abbildung 67: „Roseneck“ und Brunnenplatz in Jugenheim.....   | 74 |
| Abbildung 68: Grünanlage an der Bürgerhalle und „Rondell an der Eisdielen“ in Jugenheim.....  | 75 |
| Abbildung 69: Frei-/Grünräume, Plätze, Treffpunkte, Gemeinschaftseinrichtungen: Jugenheim.....  | 75 |
| Abbildung 70: historischer Lindenplatz in Malchen.....  | 76 |

|   |     |
|---|-----|
| Abbildung 71: „verwaiste“ öffentliche Grünflächen in der Frankensteiner Straße in Malchen.....                  | 77  |
| Abbildung 72: lineare Grünstruktur mit Aufwertungspotential an der Frankensteiner Straße in Malchen.....        | 77  |
| Abbildung 73: Frei-/Grünräume, Plätze, Treffpunkte, Gemeinschaftseinrichtungen: Malchen.....                    | 78  |
| Abbildung 74: Dorfplatz in Ober-Beerbach.....   | 78  |
| Abbildung 75: Frei-/Grünräume, Plätze, Treffpunkte, Gemeinschaftseinrichtungen: Ober-Beerbach.....              | 79  |
| Abbildung 76: Frei-/Grünräume, Plätze, Treffpunkte, Gemeinschaftseinrichtungen: Steigerts.....                  | 81  |
| Abbildung 77: öffentliche Grünfläche mit Teil des Stettbachs in Stettbach.....                                  | 82  |
| Abbildung 78: Frei-/Grünräume, Plätze, Treffpunkte, Gemeinschaftseinrichtungen: Stettbach.....                  | 82  |
| Abbildung 79: Freifläche an der Bürgerhalle in Balkhausen mit Obstbaumpflanzungen.....                          | 83  |
| Abbildung 80: Öffentlicher Platzbereich beim Feuerwehrhaus in Balkhausen.....                                   | 84  |
| Abbildung 81: Frei-/Grünräume, Plätze, Treffpunkte, Gemeinschaftseinrichtungen: Balkhausen.....                 | 84  |
| Abbildung 82: Frei-/Grünräume, Plätze, Treffpunkte, Gemeinschaftseinrichtungen: Seeheim.....                    | 85  |
| Abbildung 83: Haus „Hufnagel“ im Ortsteil Seeheim.....  | 87  |
| Abbildung 84: Bürgerhalle im Ortsteil Jugenheim.....  | 88  |
| Abbildung 85: Bürgerhalle im Ortsteil Malchen.....  | 88  |
| Abbildung 86: Bürgerhaus Ober-Beerbach.....   | 89  |
| Abbildung 87: ev. Gemeindehaus Ober-Beerbach.....   | 89  |
| Abbildung 88: Bürgerhaus in Stettbach.....  | 90  |
| Abbildung 89: Backhaus in Stettbach.....  | 91  |
| Abbildung 90: Bürgerhaus in Balkhausen.....   | 92  |
| Abbildung 91: Sportplatz Malchen.....   | 97  |
| Abbildung 92: Spielplatz im Ortsteil Malchen.....   | 99  |
| Abbildung 93: Gästeankünfte.....  | 102 |
| Abbildung 94: Gästeübernachtungen.....  | 102 |
| Abbildung 95: Durchschnittliches Bettenangebot.....   | 103 |
| Abbildung 96: Beherbergungsbetriebe in den Städten und Gemeinden im Landkreis Darmstadt-Dieburg.....            | 104 |
| Abbildung 97: Ausschnitt des Liniennetzplans der Straßenbahn Darmstadt.....                                     | 106 |
| Abbildung 98: Umsatzanteile nach Branchen in Seeheim Jugenheim 2018.....  | 109 |
| Abbildung 99: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort Seeheim-Jugenheim 2020.....              | 110 |
| Abbildung 100: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort Seeheim-Jugenheim im Zeitvergleich..... | 111 |
| Abbildung 101: Beschäftigungsstruktur nach Wirtschaftszweigen im Vergleich.....                                 | 112 |
| Abbildung 102: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen von 2000 bis 2019 im Regionalvergleich.....                   | 113 |
| Abbildung 103: Wertewandel in kleinen und mittleren Kommunen.....   | 128 |
| Abbildung 104: Strategien und Entwicklungsziele für Seeheim-Jugenheim.....                                      | 132 |
| Abbildung 105: Handlungsfelder Seeheim-Jugenheim.....   | 133 |
| Abbildung 106: Fördergebietsabgrenzung Jugenheim.....   | 137 |
| Abbildung 107: Fördergebietsabgrenzung Malchen.....   | 138 |



|   |     |
|---|-----|
| Abbildung 108: Fördergebietsabgrenzung Ober-Beerbach .....              | 139 |
| Abbildung 109: Fördergebietsabgrenzung Stettbach .....                  | 140 |
| Abbildung 110: Fördergebietsabgrenzung Balkhausen.....                  | 141 |
| Abbildung 111: Organisationsstruktur Evaluierung (Empfehlung).....      | 176 |
| Abbildung 112: Bevölkerungsentwicklung Seeheim (2013 - 2020) .....      | 178 |
| Abbildung 113: Altersstruktur Seeheim (2019).....                       | 178 |
| Abbildung 114: Bevölkerungsentwicklung Jugendheim (2013 - 2020).....    | 179 |
| Abbildung 115: Altersstruktur Jugendheim (2019).....                    | 179 |
| Abbildung 116: Bevölkerungsentwicklung Balkhausen (2013 - 2020).....    | 180 |
| Abbildung 117: Altersstruktur Balkhausen (2019).....                    | 180 |
| Abbildung 118: Bevölkerungsentwicklung Malchen (2013 - 2020) .....      | 181 |
| Abbildung 119: Altersstruktur Malchen (2019).....                       | 181 |
| Abbildung 120: Bevölkerungsentwicklung Ober-Beerbach (2013 - 2020)..... | 182 |
| Abbildung 121: Altersstruktur Ober-Beerbach (2019).....                 | 182 |
| Abbildung 122: Bevölkerungsentwicklung Steigerts (2013 - 2020).....     | 183 |
| Abbildung 123: Altersstruktur Steigerts (2019) .....                    | 183 |
| Abbildung 124: Bevölkerungsentwicklung Stettbach (2013 - 2020) .....    | 184 |
| Abbildung 125: Altersstruktur Stettbach (2019).....                     | 184 |

## Tabellenverzeichnis

|   |     |
|---|-----|
| Tabelle 1: Bevölkerungsprognose im regionalen Vergleich 2019-2035.....                            | 28  |
| Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung auf Ortsteilebene 2013- 2020 .....                             | 28  |
| Tabelle 3: Abgeschlossene Kaufverträge von Hausgrundstücken (September 2021 - Februar 2022) ..... | 62  |
| Tabelle 4: Potenziale für Siedlungsentwicklung in Seeheim-Jugenheim (Stand: Sommer 2021).....     | 63  |
| Tabelle 5: Analysedaten zum Flächen- und Leerstandsmanagement.....                                | 64  |
| Tabelle 6: Übersicht der Kinderbetreuungsangebote .....   | 94  |
| Tabelle 7: Zentralitäts- und Kaufkraftkennziffern Seeheim-Jugenheim .....                         | 113 |
| Tabelle 8: Übertragung des Bewertungsschlüssels in Schulnotensystem .....                         | 119 |
| Tabelle 9: Punktevergabe Bewertungskriterien Zukunftsfähigkeit Seeheim .....                      | 120 |
| Tabelle 10: Gesamtschau Bewertung Zukunftsfähigkeit der Ortsteile Seeheim-Jugenheim.....          | 121 |

## Vorwort des Bürgermeisters

Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger,

das Ergebnis des rund 18-monatigen IKEK-Prozesses liegt vor und bietet aufgrund der umfangreichen Arbeiten und intensiven Dialogprozesse eine Chance, Seeheim-Jugenheim zukunftsfit zu machen. Zukunft.Aktiv.Jetzt.Gestalten: So fasse ich die Inhalte des umfangreichen Werkes gerne zusammen.



Mein besonderer Dank gilt den engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Fachbereichs Dorf- und Regionalentwicklung beim Landkreis Darmstadt-Dieburg sowie unserer Gemeindeverwaltung, die gemeinsam mit den beauftragten Planungsbüros cima und WSW den Prozess begleitet, gestaltet und unterstützt haben. Mit dem IKEK liegt jetzt eine fundierte Grundlage vor, um Fördermittel des Landes Hessen für die nachhaltige Dorfentwicklung in den kommenden Jahren in Anspruch zu nehmen. Gemeinsam haben wir ein Leitbild entwickelt, in dem sowohl die Innenentwicklung als auch ein aktives Miteinander aller gesellschaftlichen Gruppen in Seeheim-Jugenheim im Mittelpunkt stehen. Nur die Umsetzung zählt! Nachdem wir in den vergangenen Monaten gemeinsam zahlreiche Projekte und Ideen entwickelt haben, die das Ziel haben, in allen Ortsteilen zeitgemäße, zukunftsorientierte und lebenswerte Umfeldbedingungen zu schaffen, geht es jetzt an die Umsetzung der Maßnahmen. Das Hessische Förderprogramm sieht hierbei ein „Gegenstromverfahren“ vor, welches wir auch in dem vorliegenden Konzept verankert haben. Einerseits ist sichergestellt, dass die politischen Gremien stets über die Durchführung von einzelnen Projekten entscheiden und hierfür die entsprechenden finanziellen Mittel zur Verfügung stellen. Andererseits besteht ein Kern der hessischen Dorfentwicklung darin, die Bürgerinnen und Bürger im offenen Dialog in die Konkretisierung der Maßnahmen bzw. Projektideen einzubeziehen, sowie in unserem Projektverlauf auch neue Ansätze zu entwickeln, die unseren gemeinsam definierten Zielsetzungen für Seeheim-Jugenheim entsprechen. Hierfür bildet die Steuerungsgruppe ein wichtiges Scharnier. An dieser Stelle möchte ich mich auch bei den Mitgliederinnen und Mitgliedern der Steuerungsgruppe ausdrücklich für das bisherige Engagement bedanken. Künftig wird der Steuerungsgruppe eine wichtige Aufgabe zukommen, einerseits die Ideen und Projektkonkretisierungen aus der Bürgerschaft aufzunehmen und zu bewerten, und andererseits diese Impulse in politische Gremien weiterzutragen.

Letztlich bietet das hessische Förderprogramm zur Dorfentwicklung in den kommenden Jahren für Seeheim-Jugenheim eine spannende und gut austarierte Förderkulisse, um sowohl private Initiativen in den Kernen der Ortsteile als auch öffentliche Maßnahmen mit einer gemeindeweiten Wirkung finanziell zu unterstützen. Mit dem IKEK haben wir gemeinsam eine Grundlage entwickelt, um die vielfältigen Aufgaben und Herausforderungen aktiv anzugehen.

Ich freue mich auf die weitere Zusammenarbeit in der Umsetzung der formulierten Ziele und Maßnahmen,

Herzlichst Ihr

Alexander Kreissl

Bürgermeister

A.

# Anlass und Zielsetzung



# 1 Anlass und Zielsetzung

## 1.1 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 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 Seeheim-Jugenheim 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>>. <sup>1</sup>**

Die Gemeinde Seeheim-Jugenheim ist eine besondere Kommune in Hessen. Einerseits liegt die Stadt in unmittelbarer Nähe des sehr dynamischen Wirtschafts- und Wissenschaftszentren Darmstadt und Frankfurt, andererseits ergibt sich durch die Lage im Odenwald und die Bergstraße eine besondere Qualität als Lebensraum.

Die Gemeinde Seeheim Jugenheim wurde im Jahr 2020 als gesamtkommunaler Förderschwerpunkt im hessischen Dorfentwicklungsprogramm anerkannt. Damit besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, bereits angestoßene Entwicklungen konsequent fortzuführen und die Bürgerschaft in den sieben Ortsteilen noch intensiver in die Kommunalentwicklung einzubeziehen.

## 1.2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

Die Gemeinde Seeheim-Jugenheim, Bestandteil des Landkreises Darmstadt-Dieburg, umfasst rund 16.000 Einwohner, verteilt auf sieben Ortsteile. Strukturell geprägt wird die Gemeinde insbesondere durch die Nähe zum Oberzentrum Darmstadt sowie der Lage im vorderen Odenwald.

---

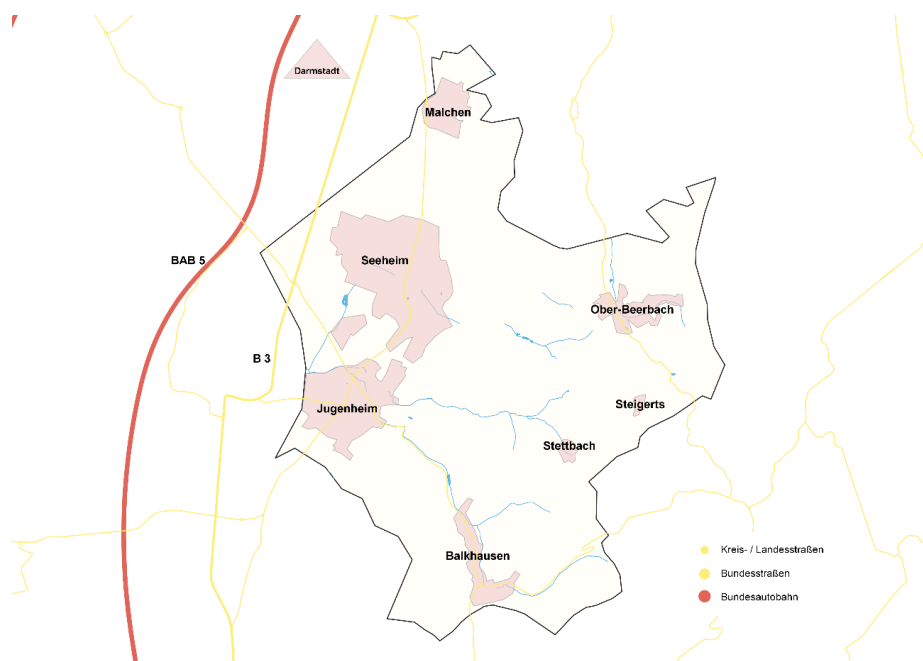
<sup>1</sup> Priska Hinz, hessische Ministerin für Umwelt, Klimaschutz, Landschaft und Verbraucherschutz, Vorwort im Rahmen des Leitfadens zur Dorfentwicklung in Hessen.

Im Rahmen der Erarbeitung eines integrierten kommunalen Entwicklungskonzeptes (IKEK) und in Bezug auf das hessische Dorfentwicklungsprogramm sind innerhalb des IKEK die grundsätzlichen Perspektiven der städtischen 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 Seeheim-Jugenheim,
- Formulierung von (realistischen) Zielsetzungen und daraus abzuleitenden Handlungsbedarfen,
- Erarbeitung einer umsetzungsorientierten Entwicklungsstrategie für Seeheim-Jugenheim,
- 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 Seeheim-Jugenheim sowie den weiteren projektbegleitenden Institutionen und der Steuerungsgruppe gesetzt.

Abbildung 1: Gemarkung Seeheim-Jugenheim mit Ortsteilen



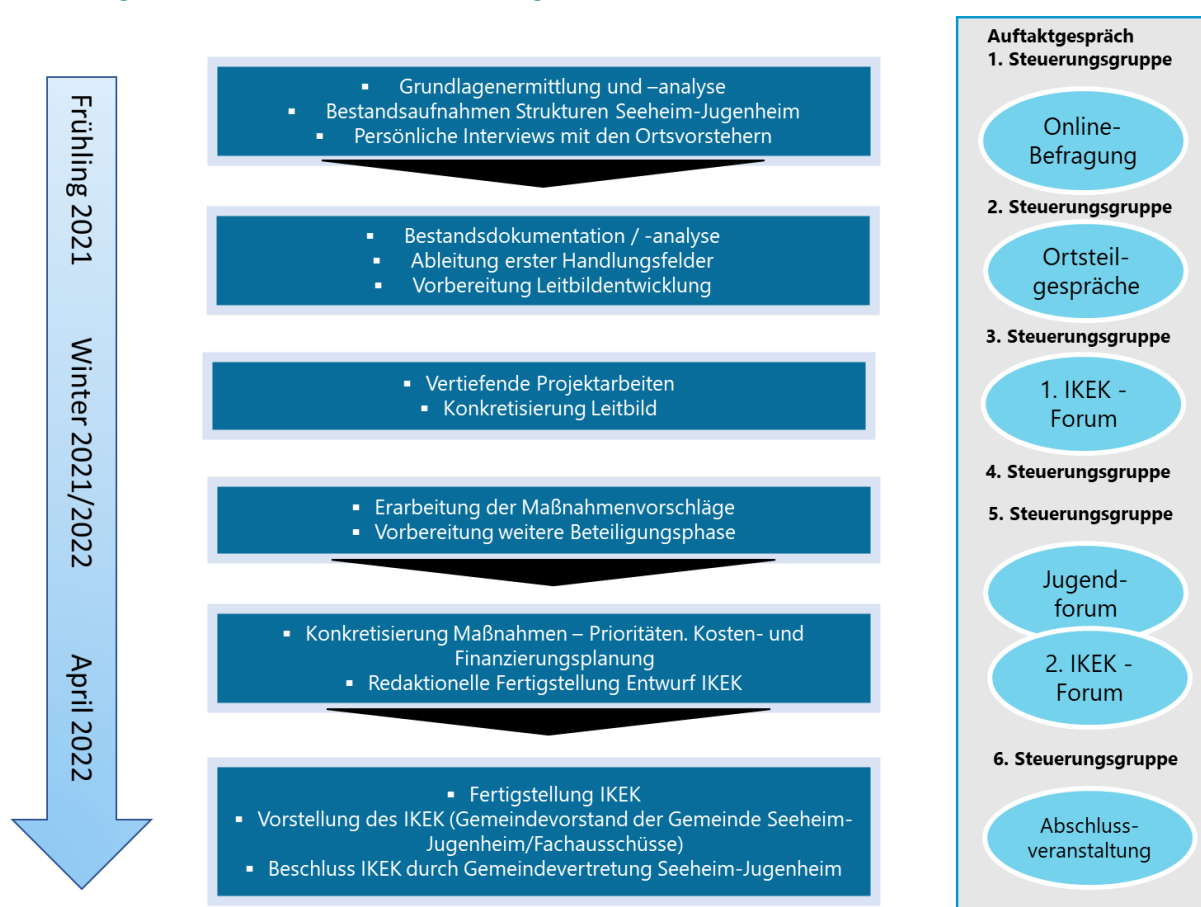
Quelle: Darstellung WSW & Partner 2021

## 2 Prozess und Beteiligung

### 2.1 Methodik, Prozessablauf

Der IKEK-Prozess war trotz coronabedingten Restriktionen von Beginn an dialog-orientiert konzipiert und konnte entsprechend des vorgesehenen Zeitplans durchgeführt werden. Auf die einzelnen in Abbildung 2 dargestellten Beteiligungsschritte wird im nächsten Kapitel detailliert eingegangen.

Abbildung 2: Prozessablauf IKEK Seeheim-Jugenheim



Darstellung: cima, 2021

## 2.2 Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung

### 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 Seeheim-Jugenheim basiert überwiegend auf zwei Modulen:

In einer frühen Phase des IKEK wurde die kommunale Website genutzt 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.

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.

Abbildung 3: Öffentlichkeitsarbeit kommunale Website



Quelle: <https://www.seeheim-jugenheim.de/>

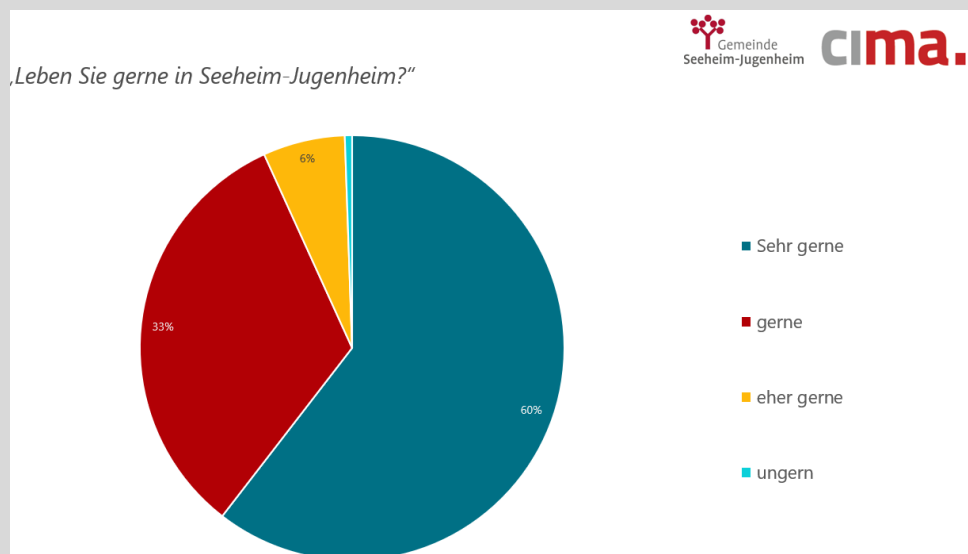
### Beteiligung

Zweifelsohne war das IKEK in Seeheim-Jugenheim 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 2021 ist eine Bürgerbefragung durchgeführt worden, um auf Basis der ersten Analyseergebnisse wesentliche Stärken und Schwächen in Seeheim-Jugenheim-spezifischen Handlungsfeldern herauszuarbeiten und erste Ansätze für die Maßnahmenplanung zu erhalten. Die hohe Teilnehmerzahl von rund 600 Bürgerinnen und Bürgern, räumlich verteilt auf die einzelnen Ortsteile, zeigte einerseits das Interesse an dem Projekt und bildete andererseits eine sehr gute empirische Grundlage für die Projektbearbeitung.



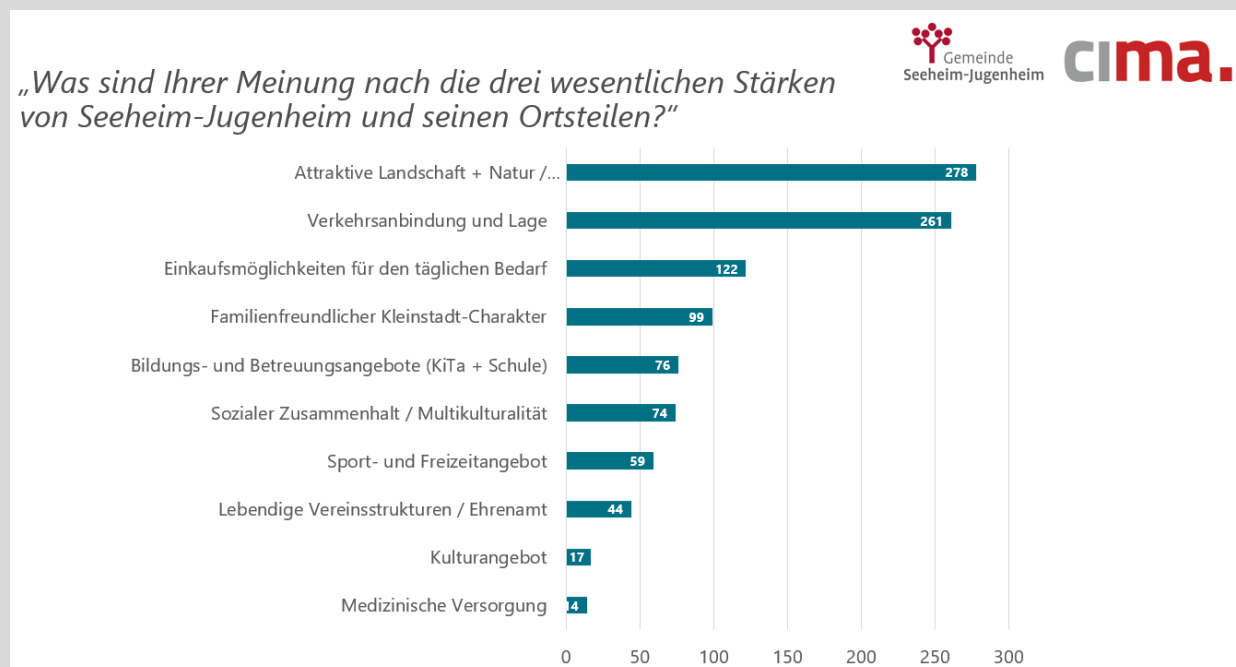
Abbildung 4: Ergebnis der Bürgerbefragung IKEK Seeheim-Jugenheim



Quelle: cima

>> Ein wichtiges Ergebnis: 93% der Befragten leben „gerne“ oder „sehr gerne“ in der Gemeinde Seeheim-Jugenheim! <<

Abbildung 5: Ergebnis der Bürgerbefragung IKEK Seeheim-Jugenheim



Quelle: cima

>> Natur, Lage und Verkehrsanbindung werden von den Bürger:innen als wesentliche Pluspunkte genannt! <<

Ortsteilgespräche: Im Hinblick auf die Einbeziehung der ortsteilspezifischen Besonderheiten und Planungen wurden zum Projektstart in allen Ortsteilen persönliche Gespräche – zwischen den beiden Planungsbüros, dem Bürgermeister und den jeweiligen Ortsteilexperten – geführt, um substantielle Hinweise zu werten und Einsichten in Potenziale sowie Defizite und Schwächen zu erhalten. Bei den sieben Ortsteilgesprächen – mit einer Größenordnung von bis zu zehn Teilnehmern – konnten wesentliche Themenschwerpunkte in den Ortsteilen diskutiert und weiterentwickelt werden.

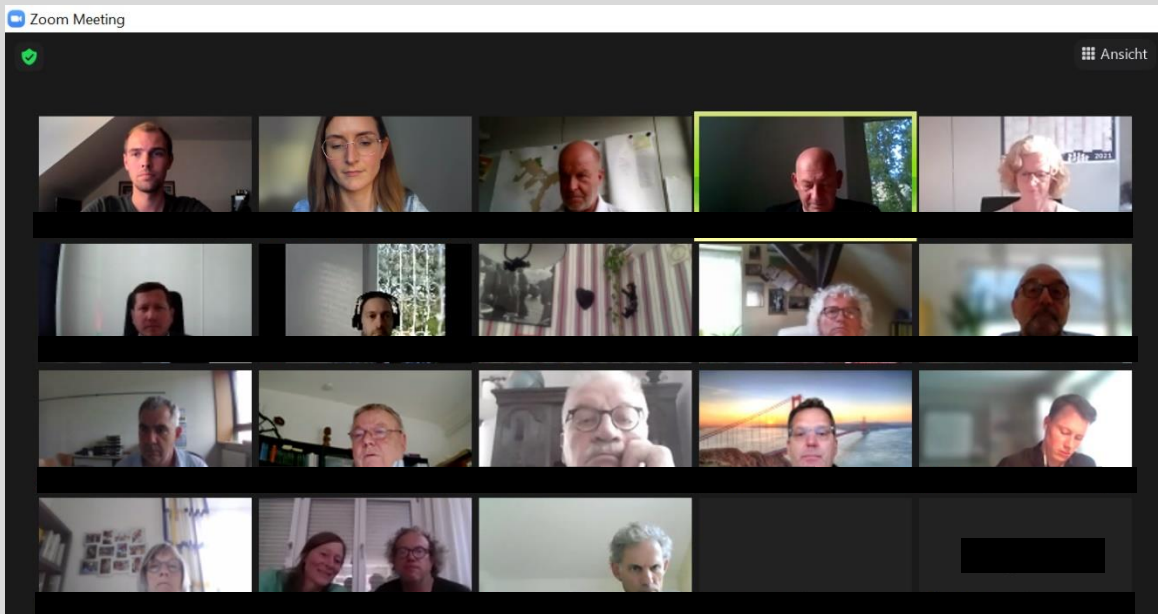
Abbildung 6: Ortsteilrundgänge



Quelle: cima

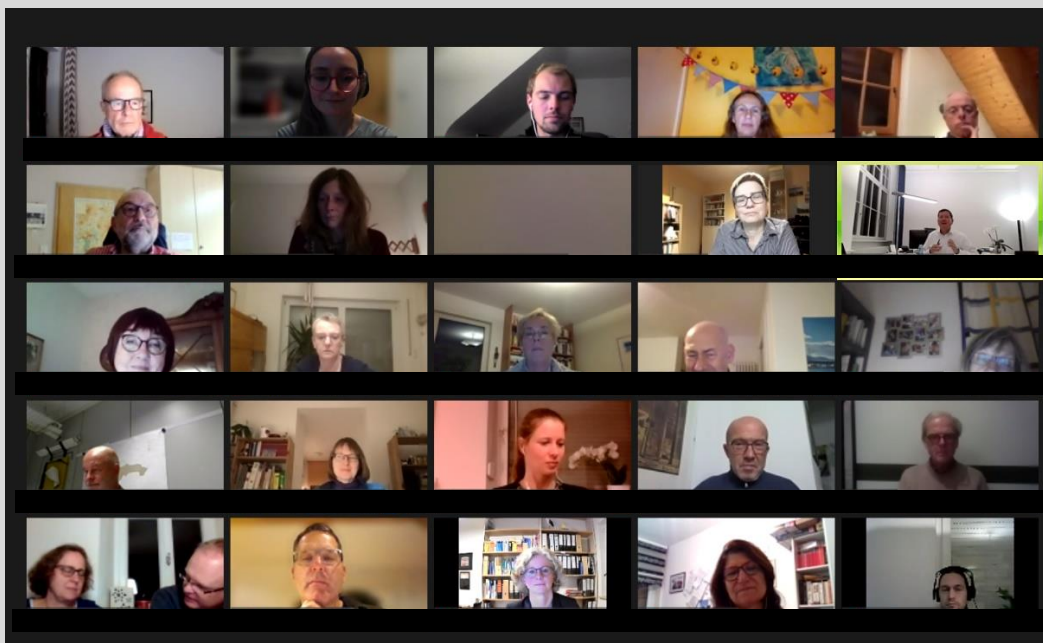
IKEK-Forum: In zwei digital durchgeführten IKEK-Foren (im September und November 2021) wurden mit den interessierten Bürgerinnen und Bürgern in drei größeren Handlungsfeldern Ansatzpunkte zur Weiterentwicklung der Kommune, Stärken und Schwächen, Zielsetzungen und Ideen bzw. Maßnahmen und Vorschläge erörtert. Unter Hinzuziehung der digitalen Möglichkeiten konnte hierbei neben dem Gesamtplenium der angemeldeten Bürgerinnen und Bürger (jeweils ca. 30-40 Teilnehmer:innen) auch in Kleingruppen gearbeitet werden.

Abbildung 7: Erstes Digitales IKEK Bürger-Forum September 2021



Screenshot: cima

Abbildung 8: Zweites Digitales IKEK Bürger-Forum November 2021



Screenshot: cima

## Jugendbeteiligung

Aufgrund ausbleibenden Interesses an digital stattfindenden Jugendforen wurde die Jugendbeteiligung im Rahmen des laufenden IKEK-Prozesses in Seeheim-Jugenheim in erster Linie über eine parallel von der Jugendförderung Seeheim-Jugenheim initiierten Befragung vollzogen. Dabei wurden dem Projektbüro cima die Datengrundlagen der Befragung zugeleitet, sodass nützliche Erkenntnisse für das Entwicklungskonzept gewonnen werden konnten. Da die Projektbüros somit die Daten einer bereits bestehenden Befragung nutzen, wird auf die Ergebnisse hieraus im Kapitel Bestandsaufnahme/-analyse, Bürgerliches Engagement eingegangen.

## Steuerungsgruppe

In bislang fünf Sitzungen sind wesentliche Zwischenergebnisse und die weiteren Projektschritte reflektiert worden. Aufgrund der Corona-bedingten Rahmenbedingungen sind alle Sitzungen der Steuerungsgruppe im digitalen Format durchgeführt worden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sowohl im IKEK-Prozess im engeren Sinn als auch parallel zu diesem Prozess bzw. im Vorfeld hinreichende Beteiligungsmodule in der Gemeinde durchgeführt worden sind. Ergänzend zu den IKEK-Formaten der Auftragnehmer ist in diesem Kontext nochmals auf die Jugendbefragung sowie die Bürgerbefragung durch den Verschönerungsverein hinzuweisen.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass die Homepage der Gemeinde Seeheim-Jugenheim einen sehr ansprechenden und aktuellen Eindruck vermittelt und die kommunale Homepage damit eine attraktive Kommunikationsplattform darstellt. Ferner ist über eine laufende, regelmäßige Öffentlichkeitsarbeit – in Verbindung mit Plakaten (inklusive QR-Codes) – auf die Beteiligungsformate aufmerksam gemacht worden.

**B.**

**Gesamt-  
kommunale  
Analyse und  
Ableitung des  
Handlungs-  
bedarfs**



## 3 Bestandsaufnahme und Analyse der Ausgangssituation

### 3.1 Rahmenbedingungen der Gemeinde Seeheim-Jugenheim

Die südhessische Gemeinde Seeheim-Jugenheim liegt nur rund 40 km von Frankfurt am Main entfernt, gehört dem Landkreis Darmstadt-Dieburg an und liegt innerhalb der Ferienregion ‚Bergstraße‘.

Die günstige Lage innerhalb der Metropolregionen Frankfurt-Rhein-Main macht Seeheim-Jugenheim zu einem attraktiven Standort mit hoher Lebensqualität, guter Verkehrsanbindung, vielfältigem Arbeitsplatzangebot, starker Wirtschaftskraft und naturnahen Erholungsräumen. Nahegelegene Mittelzentren sind die Stadt Pfungstadt und Bensheim. Die Gemeinde Seeheim-Jugenheim grenzt im Norden an die kreisfreie Stadt Darmstadt.

Die Gemeinde Seeheim-Jugenheim setzt sich aus den Ortsteilen **Seeheim, Jugenheim, Malchen, Ober-Beerbach, Steigerts und Stettbach** zusammen, welche teilweise räumlich getrennt zum zentralen Versorgungsbereich liegen. Insgesamt leben **16.639 EinwohnerInnen** (Stand: 31.12.2020) im Gemeindegebiet, welches 28 km<sup>2</sup> umfasst. Folglich liegt in der Gemeinde Seeheim-Jugenheim eine Bevölkerungsdichte von rd. 594 Einwohner je km<sup>2</sup> vor.

Die Anbindung Seeheim-Jugenheims an den überregionalen Verkehr wird durch die Anschlussstelle Seeheim-Jugenheim (1,5 km entfernt) an die Autobahn A5 (Darmstadt-Basel), über die A67 und über die Bundesstraße B3 (=„Bergstraße“) gewährleistet. Die Gemeinde Seeheim-Jugenheim ist mit dem ÖPNV in Form der Straßenbahn (STR 6 und STR 8) an Darmstadt angeschlossen. Die nächstgelegene Verbindung zum Regionalverkehr ist in der Nachbarkommune Bickenbach zu erreichen (Entfernung: ca. 6 km).

Abbildung 9: Lage im Raum: Seeheim-Jugenheim



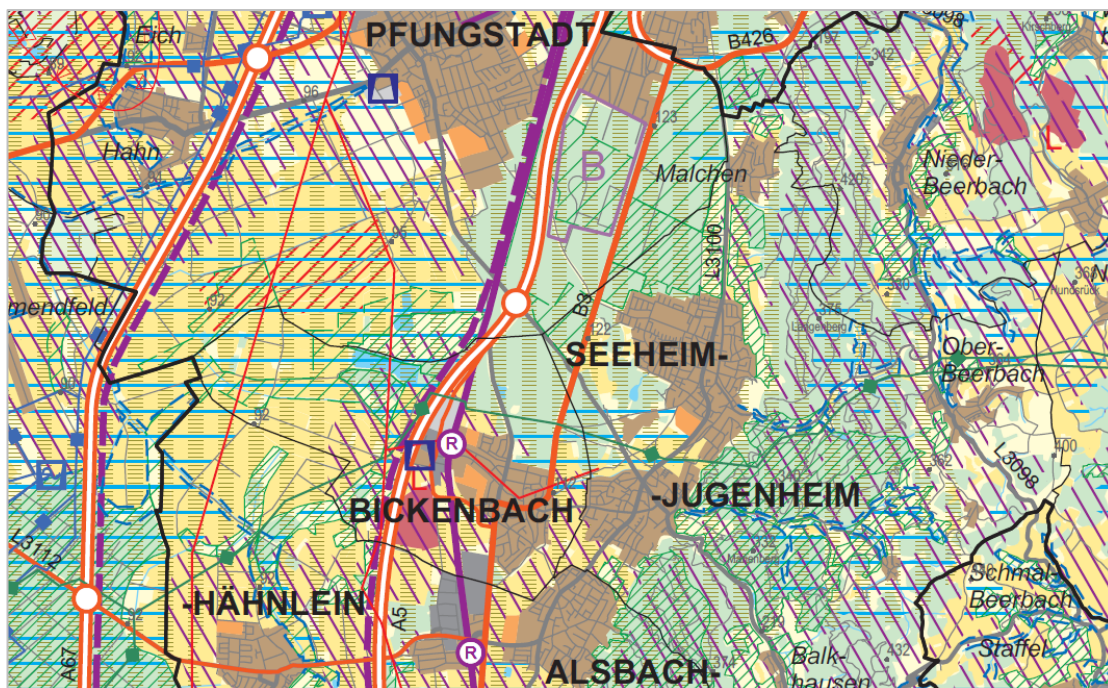
Quelle: Gemeinde Seeheim-Jugenheim 2021, [www.seeheim-jugenheim.de](http://www.seeheim-jugenheim.de)

Die Gemeinde Seeheim-Jugenheim ist gemäß dem Regionalplan Südhessen/RegFNP 2010 als **Unterzentrum** (Z3.2.3-5) ausgewiesen und liegt im Verdichtungsraum des Regierungsbezirks Darmstadt. Die Gemeinde Seeheim-Jugenheim soll als Unterzentrum gemäß des Regionalplans für die Region Südhessen die Funktion übernehmen,

„[...] die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang [anzubieten] [...] (G3.2.3-2)“,

sowie bei ausreichender Flächenverfügbarkeit die Siedlungstätigkeit auszuweiten und als Verkehrsknotenpunkt für den ÖPNV zu dienen<sup>2</sup>.

Abbildung 10: Regionalplan/RegFNP Südhessen, Seeheim-Jugenheim



Quelle: Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010

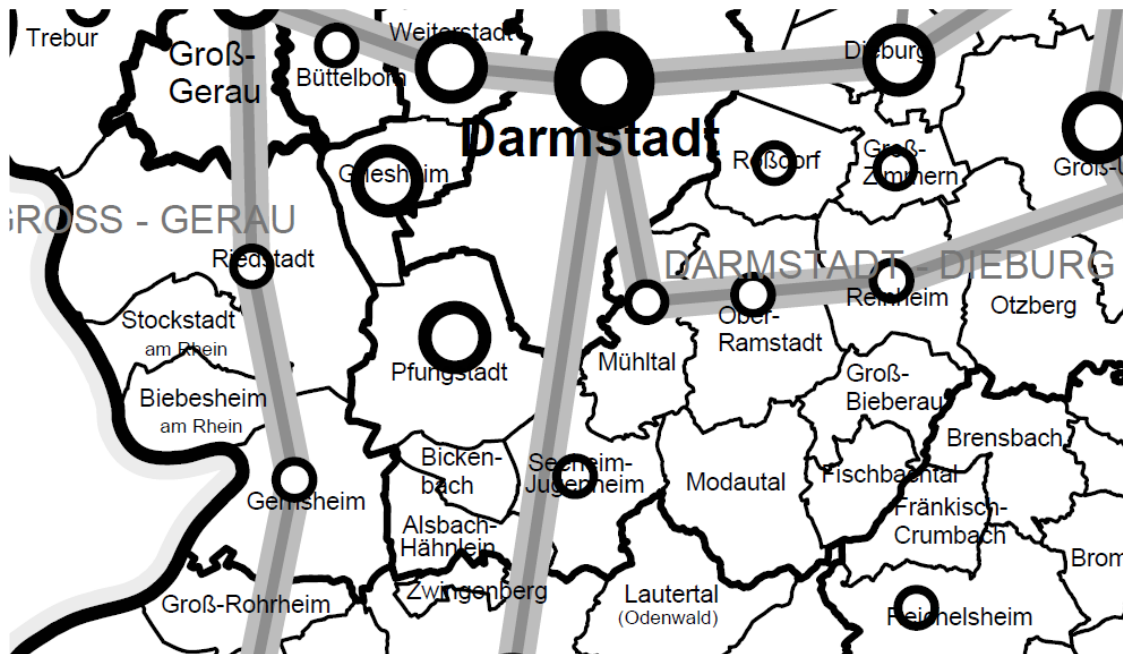
Seeheim-Jugenheim liegt auf der regionalen Entwicklungs- und Verkehrsachse Frankfurt - Darmstadt - Bensheim - Heppenheim (Z 3.3-4).

Gemäß dem LEP Hessen 2020 (Entwurf für 4. Änderung, Entwurf) ist die Gemeinde Seeheim-Jugenheim ordnungs- und entwicklungspolitisch dem Mittelzentrum Pfungstadt zugeordnet. Weiter liegt Seeheim-Jugenheim im hochverdichteten Raum (HVR), dessen Funktions- und Leistungsfähigkeit systematisch ausgebaut wird, um als „herausragende[r] Siedlungs-, Wirtschafts-, Wissenschafts-, Kultur- und Dienstleistungs[raum] gesichert und gestärkt [zu] werden“(G 4.2.3-7).

---

<sup>2</sup> Vgl. Regionalplan Südhessen (2010)

Abbildung 11: Zentrale Orte und Verkehrsachsen, Seeheim-Jugenheim



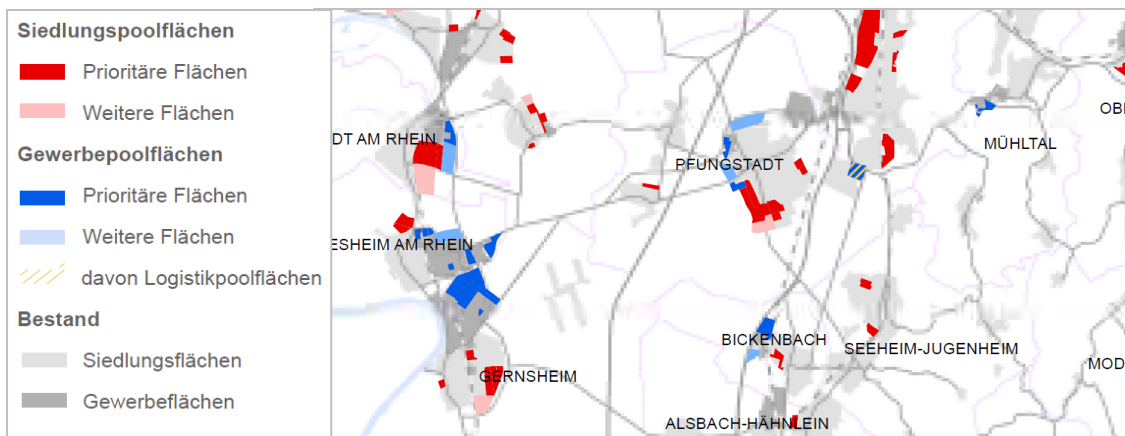
Quelle: Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Seeheim-Jugenheim und der gesamte Landkreis Darmstadt-Dieburg sind Bestandteil der Planungsregion Südhessen. Im Regionalen Entwicklungskonzept Südhessen 2019 (REK) ist die Gemeinde Seeheim-Jugenheim im Kernraum verortet. Außerdem befinden sich laut dem REK 2019 in Norden von Seeheim-Jugenheim Potenzialflächen für Siedlung (prioritäre Flächen).

Der Kernraum besitzt eine hohe Bevölkerungs- und Siedlungsdichte und eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit. Die Gemeinde Seeheim-Jugenheim ist Teil dieser dynamischen Entwicklungsregion. Deswegen ist es im Rahmen des IKEKs notwendig, die raumordnerischen Vorgaben ausreichend zu berücksichtigen und übergeordnete Ziele und Belange des gesamten Ordnungsraumes in die Ausgestaltung der Siedlungsentwicklung mit einfließen zu lassen.

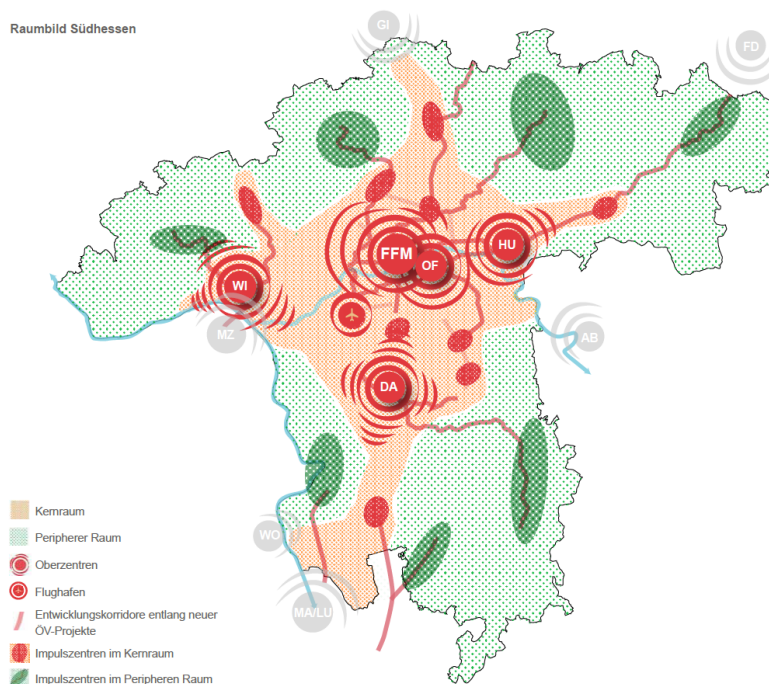


Abbildung 12: REK Hessen: Flächenpool



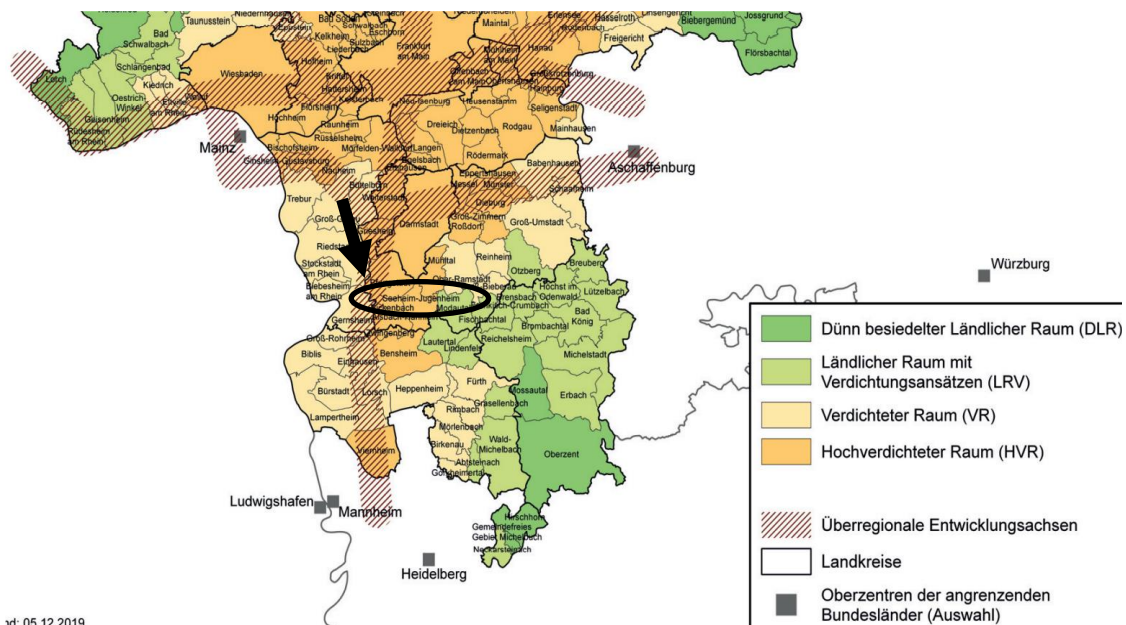
Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Regionales Entwicklungskonzept (REK) Südhessen 2019

Abbildung 13: REK Hessen: Impulszentren im peripheren Raum



Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Regionales Entwicklungskonzept Südhessen (REK) 2019, Bearbeitung: cima 2021

Abbildung 14: LEP Hessen: Strukturräume in Hessen



rd: 05.12.2019

Quelle: LEP Hessen 4. Änderung 2020, Stand 2019

## ECKPUNKTE

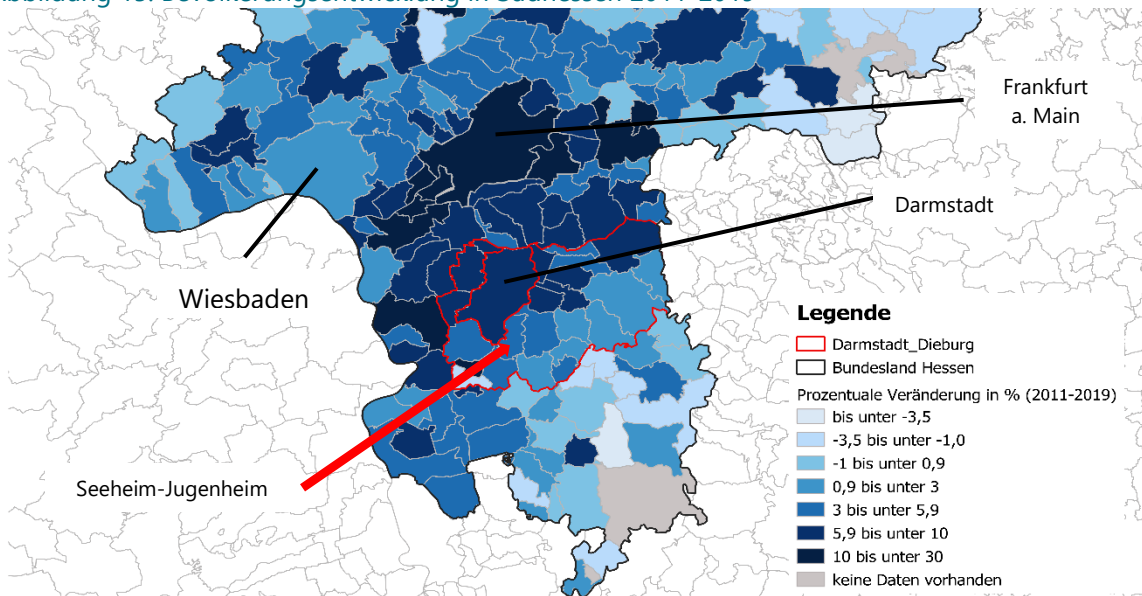
### Rahmenbedingungen der Kommune

- Mit Lage in der Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main sowie in der Ferienregion Bergstraße wirken zwei Pole auf die Gemeinde Seeheim-Jugenheim ein, die die Attraktivität sowohl als Wohn- als auch Wirtschaftsstandort fördern.
- Die Gemeinde Seeheim-Jugenheim verfügt über heterogene Strukturen mit Seeheim als urban geprägtem Zentrum mit entsprechenden Versorgungsstrukturen und Infrastrukturausstattungen, während besonders die Ortsteile Ober-Beerbach, Steigerts und Stettbach einen ausgeprägten dörflich-ländlichen Charakter aufweisen.

## 3.2 Demographische Entwicklung

Der gesamtdeutsche Entwicklungstrend des **demographischen Wandels** geht davon aus, dass sich in vielen Städten und Kommunen die Altersstruktur der Bevölkerung langfristig ändert und Bevölkerungszahlen zum Teil rückläufig sind. Dies stellt die betroffenen Standorte vor große gesellschaftliche, infrastrukturelle und planerische Herausforderungen.

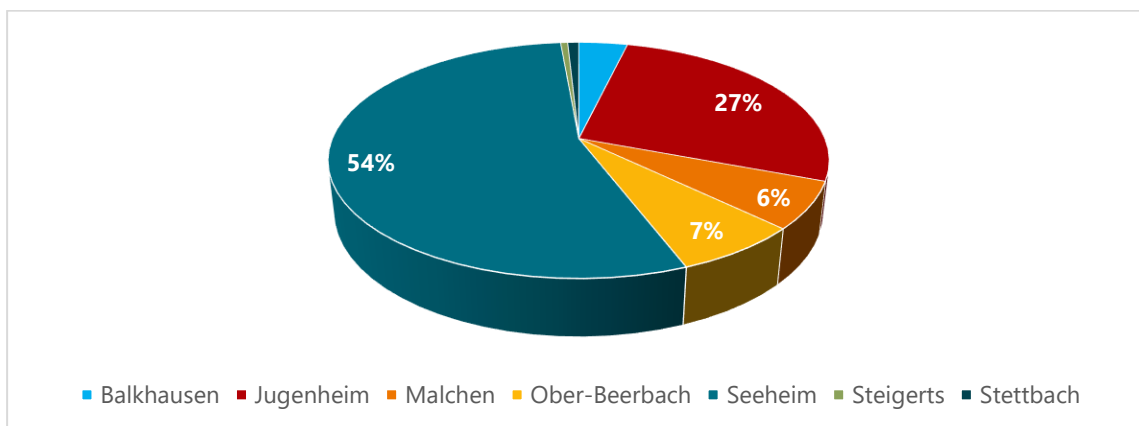
Abbildung 15: Bevölkerungsentwicklung in Südhessen 2011-2019



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2021)

Hinsichtlich der Bevölkerungsverteilung in Seeheim-Jugenheim stellt Seeheim den eindeutig einwohnerstärksten Ortsteil dar. Mit über 9.000 der insgesamt 16.671 Einwohnern der Gemeinde hat der Ortsteil Seeheim einen Anteil von 54 % der Gesamtbevölkerung der Gemeinde. Dies stellt einen starken Kontrast zu den kleinen, dörflich-geprägten Ortsteilen Steigerts und Stettbach dar, die jeweils einen Anteil von nur etwa 1 % haben.

Abbildung 16: Bevölkerungsverteilung nach Ortsteilen in der Gemeinde Seeheim-Jugenheim in % (Stand 2019)



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

In der Gemeinde Seeheim-Jugenheim ist im Zeitraum zwischen 2011 und 2019 ein Bevölkerungswachstum von +5% zu verzeichnen. Dabei bestehen deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Ortsteilen. Während in den letzten sechs Jahren in Ober-Beerbach und Balkhausen ein Bevölkerungsrückgang zu beobachten war, hat der Ortsteil Steigerts mit 12,5 % ein besonders starkes Bevölkerungswachstum verzeichnet. In den letzten Jahren hat das allgemein positive Bevölkerungswachstum in der Gemeinde jedoch stark an Dynamik verloren und liegt unter dem Niveau des Landkreises Darmstadt-Dieburg und des Landes Hessen.

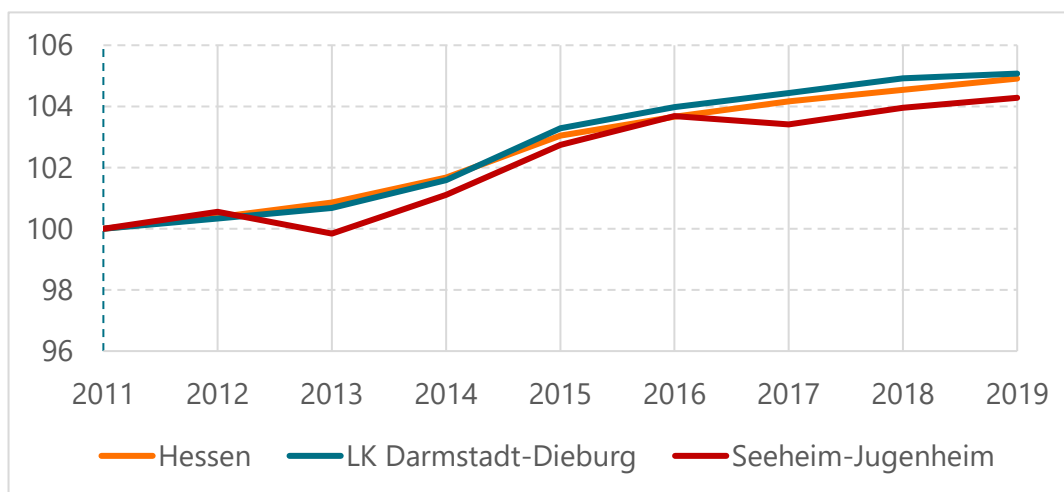
### Bevölkerungsentwicklung / -prognose

Aktuelle Bevölkerungsprognosen gehen davon aus, dass in der Kommune Seeheim-Jugenheim bis zum Jahr 2025 die Einwohnerzahlen um etwa -1,5 %, und bis zum Jahr 2035 um ca. -3,5 % sinken werden<sup>3</sup>.

Dieser Abwärtstrend der Bevölkerungszahlen wird für den Landkreis Darmstadt-Dieburg, den Regierungsbezirk Darmstadt und das Land Hessen nicht in diesem Maße vorausgesagt. Für sie werden geringe Bevölkerungsanstiege mit maximal +3,3 % oder stagnierende Prognosen mit Werten zwischen 0 bis 0,2 % ausgewiesen.

Dies bedeutet für Seeheim-Jugenheim, dass frühzeitig Maßnahmen ergriffen werden müssen, um die perspektivisch negative Bevölkerungsentwicklung zu vermeiden oder abzuschwächen.

Abbildung 17: Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2021)

<sup>3</sup> HA HessenAgentur GmbH 2021: Gemeindedatenblatt Seeheim-Jugenheim

Tabelle 1: Bevölkerungsprognose im regionalen Vergleich 2019-2035

| Gebiet \ Zeitraum | Gemeinde Seeheim-Jugenheim | LK Darmstadt-Dieburg | RB Darmstadt | Hessen |
|-------------------|----------------------------|----------------------|--------------|--------|
| 2019-2025         | -1,5 %                     | 0,9 %                | 1,8 %        | 0,8 %  |
| 2025-2035         | -2,0 %                     | 0,0 %                | 1,5 %        | 0,2 %  |
| 2019-2035         | -3,5 %                     | 0,9 %                | 3,3 %        | 1,0 %  |

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (2020), Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur (2019).

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung auf Ortsteilebene 2013- 2020

| Zeitraum \ Gebiet    | 2013   | 2014   | 2015 | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   |
|----------------------|--------|--------|------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Balkhausen</b>    | 653    | 630    | *    | 620    | 612    | 605    | 624    | 619    |
| <b>Jugenheim</b>     | 4.245  | 4.324  | *    | 4.586  | 4.530  | 4.488  | 4.498  | 4.451  |
| <b>Malchen</b>       | 1.004  | 1.022  | *    | 1.043  | 1.078  | 1.076  | 1.071  | 1.073  |
| <b>Ober-Beerbach</b> | 1.257  | 1.238  | *    | 1.205  | 1.185  | 1.173  | 1.164  | 1.163  |
| <b>Seeheim</b>       | 8.821  | 8.848  | *    | 8.894  | 8.892  | 9.011  | 9.081  | 9.096  |
| <b>Steigerts</b>     | 81     | 85     | *    | 87     | 89     | 90     | 90     | 91     |
| <b>Stettbach</b>     | 140    | 143    | *    | 145    | 143    | 147    | 143    | 146    |
| <b>Insgesamt</b>     | 16.201 | 16.290 | *    | 16.580 | 16.529 | 16.590 | 16.671 | 16.639 |

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (2021), Daten der Gemeinde Seeheim-Jugenheim (2021), Bearbeitung cima (2021)

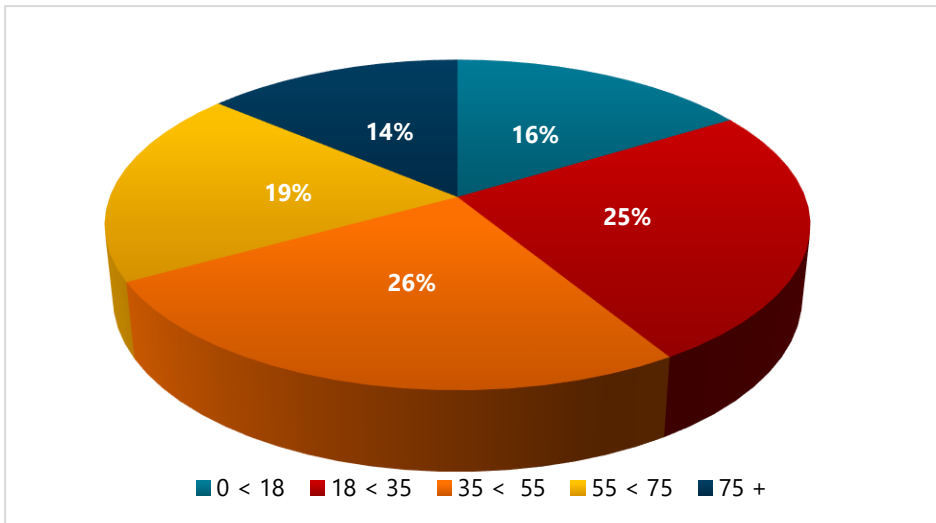
\* Anmerkung: Daten für 2015 liegen nicht vor

### Altersstruktur

Bei einer differenzierten Betrachtung der Altersstruktur in der Gesamtgemeinde sowie in den Ortsteilen zeigen sich geringfügige Unterschiede. Steigerts weist hierbei mit über 20 % den höchsten Anteil an Einwohner:innen der Altersgruppe unter 18 Jahren auf, während Seeheim den höchsten Anteil an über 60 Jährigen darstellt (ca. 32 %).

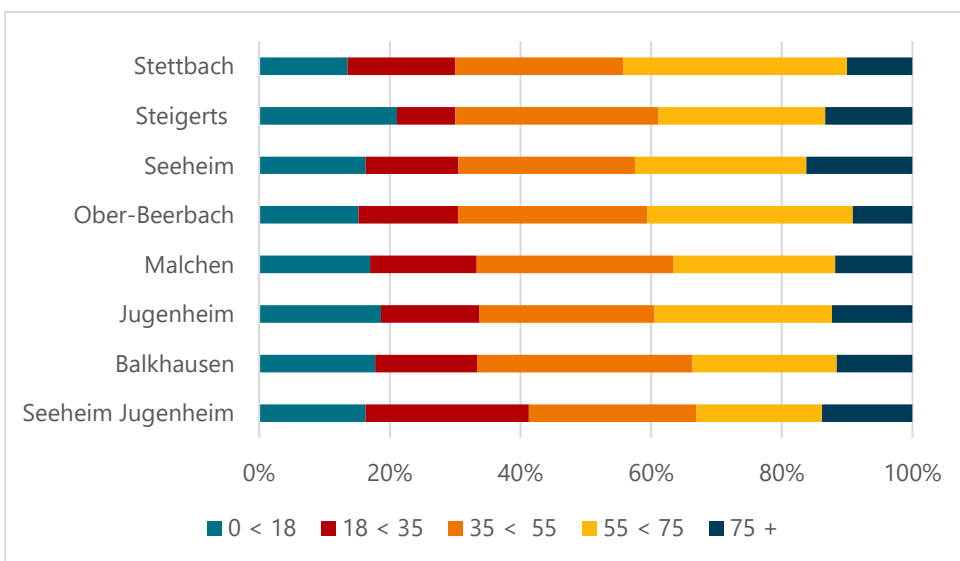
Der kommunale Vergleich zeigt zudem, dass die Gesamtgemeinde Seeheim-Jugenheim mit ihrem sehr hohen Anteil älterer Einwohner:innen die durchschnittlich älteste Gemeinde im Landkreis Darmstadt-Dieburg ist, was wiederum einen erhöhten Bedarf an entsprechenden (medizinischen) Infrastrukturen und Maßnahmen, u.a. zur Gewährleistung der Barrierefreiheit, erfordert.

Abbildung 18: Altersstruktur Seeheim-Jugenheim (Stand 2019)



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (2021), Daten der Gemeinde Seeheim-Jugenheim (2021)

Abbildung 19: Altersstruktur in den Ortsteilen der Gemeinde Seeheim-Jugenheim im Vergleich 2019



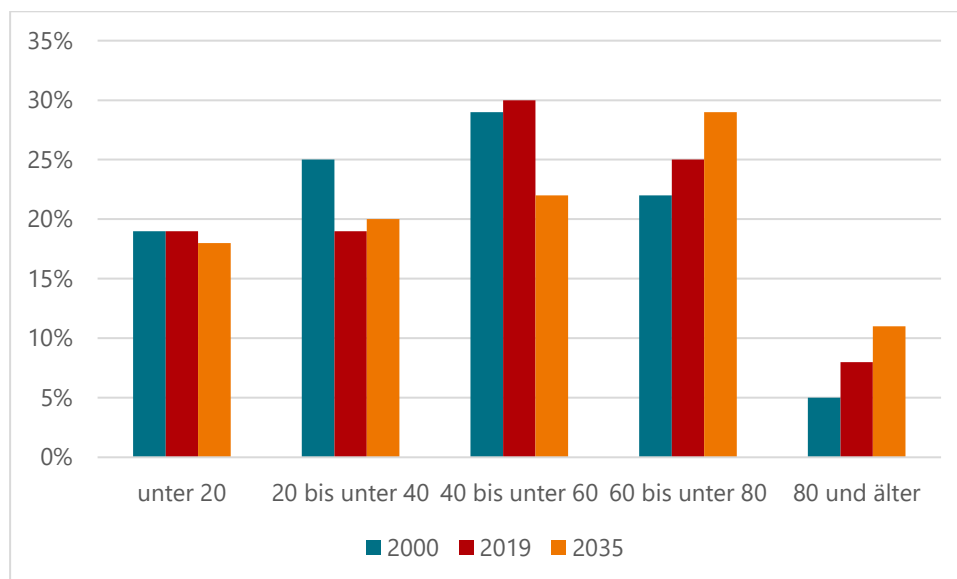
Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (2021), Daten der Gemeinde Seeheim-Jugenheim (2021)

Ein Blick auf die Altersstruktur der Bevölkerung der Gemeinde im Zeitvergleich macht deutlich, dass der Anteil der älteren Bevölkerungsgruppen kontinuierlich zunimmt. Das Durchschnittsalter in Seeheim-Jugenheim ist alleine zwischen den Jahren 2006 und 2017 von 46,4 auf 50,2 Jahre angestiegen<sup>4</sup>. Es wird prognostiziert, dass die Gruppe der über 60-Jährigen auch in Zukunft weiter wachsen wird, während die jüngeren Bevölkerungsgruppen schrumpfen.

Wenngleich sich die demographische Entwicklung im Hinblick auf die nächsten Jahrzehnte auch auf Kreis-, Landes- und Bundesebene ähnlich darstellt, weist das Durchschnittsalter im regionalen Vergleich Unterschiede auf. So ist sowohl im Landkreis Darmstadt-Dieburg als auch im Land Hessen mit einem Durchschnittsalter von ca. 44 Jahren eine merklich jüngere Bevölkerung zu verorten. Entsprechend bedarf es in Seeheim-Jugenheim Einrichtungen, Dienstleistungen und Maßnahmen im öffentlichen Bereich, die den älteren Bevölkerungsgruppen zugutekommt.

Seeheim-Jugenheim lässt sich dem Demographietyp 10 „Wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren“ zuordnen<sup>5</sup>. Kommunen des Demographietyps 10 - wohlhabend und mit wenig sozialen Belastungen - sind vor allem von einer recht hohen Einwohnerdichte, starker Kaufkraft und leicht überdurchschnittlichen Steuereinnahmen charakterisiert. Zentrale Herausforderungen für Kommunen des Typs 10 sind die Sicherung der wirtschaftlichen Stärke, der Lebensqualität sowie bedarfsgerechtem Lebensraum – vor allem in Bezug auf die Quantität und Qualität des Wohnungsangebots.

Abbildung 20: Altersstruktur der Bevölkerung im Zeitvergleich in den Jahren 2000, 2019 und 2035



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur (2019): Hessen-Gemeindelexikon

---

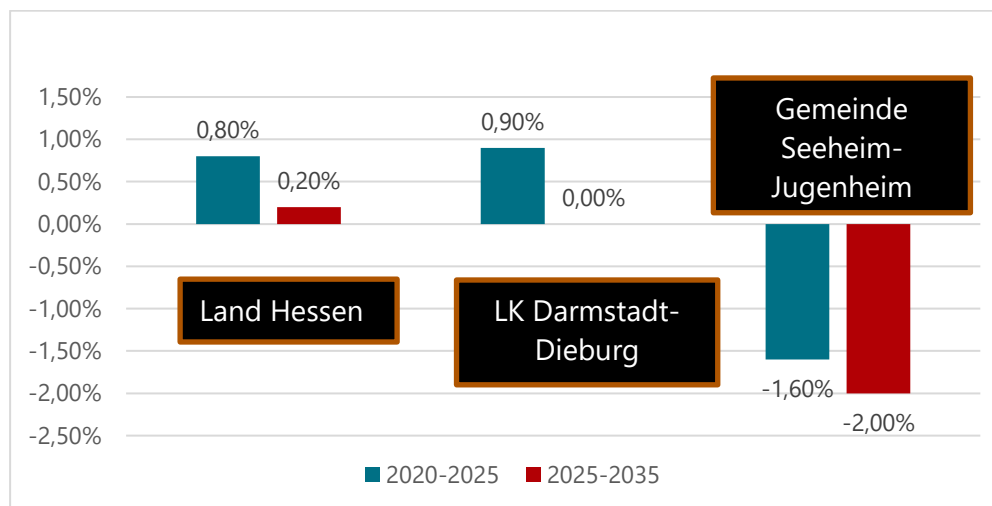
<sup>4</sup> Wegweiser Kommune

<sup>5</sup> Bertelsmann Stiftung, Aktualisierung Wegweiser Kommune, 2020

## Bevölkerungsentwicklung auf Gemeindeebene Seeheim-Jugenheim

Am Wanderungsgewinn in der Gemeinde ist in erster Linie der Ortsteil Seeheim beteiligt. Auch die Ortsteile Balkhausen und Malchen verzeichnen ein leicht positives Wanderungssaldo, wohingegen bei den übrigen Ortsteilen eine geringfügig negative Differenz zwischen Zu- und Fortzügen zu beobachten ist.

Abbildung 21: Bevölkerungsprognose 2018 bis 2035



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur (2019): Hessen-Gemeindelexikon

Bevölkerungsprognosen gehen davon aus, dass sich die Bevölkerungszahlen in Seeheim-Jugenheim, entgegen der Entwicklung im Landkreis Darmstadt-Dieburg und dem Land Hessen, bis 2035 stark reduzieren. Bereits die ersten Jahre nach Veröffentlichung der Prognose der HessenAgentur von 2019 zeigen jedoch eine gegenteilige, positive Entwicklung der Bevölkerungszahl. Entsprechend ist zu vermuten, dass sich auch bis zum angegebenen Prognosejahr die Zahlen nicht so negativ darstellen werden, wie in Abb. 21 angegeben. Auf Basis einer Betrachtung der Einwohnerentwicklung sowohl auf gesamtkommunaler als auch Ortsteil-Ebene kann stattdessen eher von einer gleichbleibenden oder sogar steigenden Bevölkerungszahl über die nächsten Jahre ausgegangen werden. Gestützt wird diese Einschätzung auch von der anhaltend hohen Wohnraumnachfrage im gesamtkommunalen Gebiet.

Der Zusammenhang zwischen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der Zu- und Abwanderung in der Gemeinde Seeheim-Jugenheim lässt Rückschlüsse auf das Wanderungsverhalten zu. In den letzten Jahren sind Zuwanderungsüberschüsse zu beobachten, welche auf einen hochwertigen Wohnstandort hinweisen.

2019 standen 1175 Zugezogene 1069 Fortgezogenen gegenüber, welches eine positive Differenz von +106 ergibt<sup>6</sup>. Einem positiven Wanderungssaldo steht jedoch ein negativer Bildungswanderungssaldo (-28,4%)<sup>7</sup> und eine negative Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen (-58)<sup>8</sup> gegenüber. Das negative Bildungswanderungssaldo liegt auch in den begrenzten Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten in der Gemeinde Seeheim-Jugenheim begründet.

<sup>6</sup> Hessische Gemeindestatistik

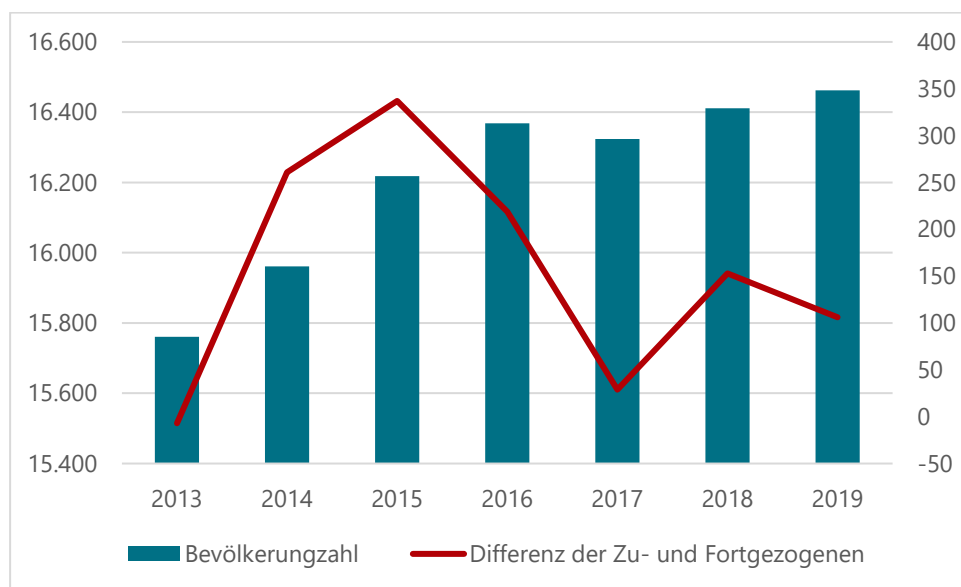
<sup>7</sup> Wegweiser Kommune

<sup>8</sup> Gemeindestatistik Hessen, Stand 2019



Im Gegensatz dazu liegt der Anteil der über 65-jährigen an der Gesamtbevölkerung der Gemeinde bei etwa 26%<sup>9</sup>, was als Indiz für die Attraktivität der Gemeinde als Wohnort für die älteren Bevölkerungsgruppen gewertet werden kann.

Abbildung 22: Bevölkerungsentwicklung und Differenz der Zu- und Fortgezogenen (je 10.000 Einwohner) im Vergleich (2013-2019)



Quelle: Hessische Gemeindestatistik 2013 - 2019

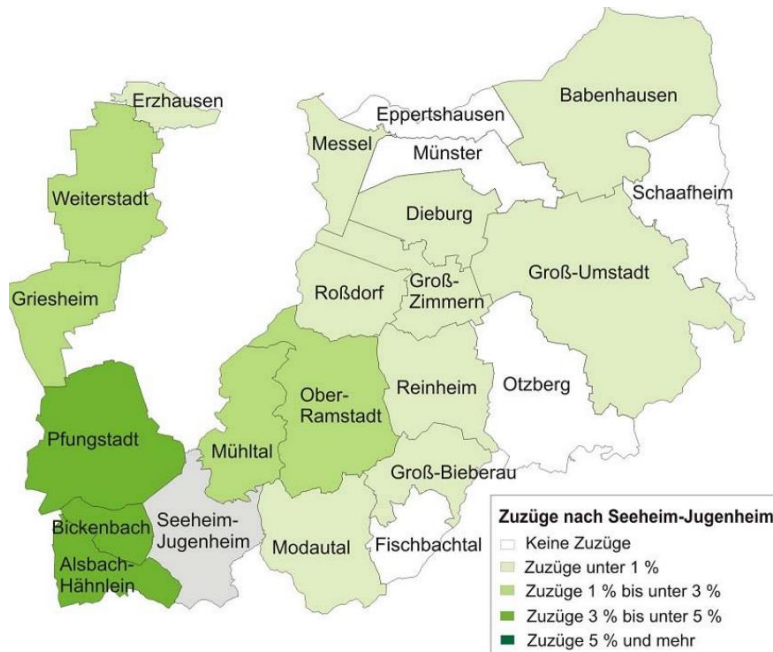
Zuzüge aus der Stadt Darmstadt sind für die Gemeinde Seeheim-Jugenheim wichtiger als Zuzüge aus dem Landkreis Darmstadt-Dieburg. In den letzten Jahren erfolgten knapp 23% der Zuzüge aus dem benachbarten Oberzentrum Darmstadt und etwa 21,5% aus dem Landkreis Darmstadt-Dieburg. Dabei kommen die meisten Zuzüge aus den angrenzenden Kommunen Pfungstadt, Bickenbach und Alsbach-Hähnlein. Zudem erfolgten über 20 % der Zuzüge nach Seeheim-Jugenheim aus dem Ausland. Bei den Zuzügen aus dem Ausland stellt Polen das am stärksten vertretene Quellland dar<sup>10</sup>.

---

<sup>9</sup> Stand 2019, Hessische Gemeindestatistik

<sup>10</sup> Wanderungsbeziehungen Darmstadt-Dieburg 2019: Kreisausschuss des Landkreis Darmstadt-Dieburg

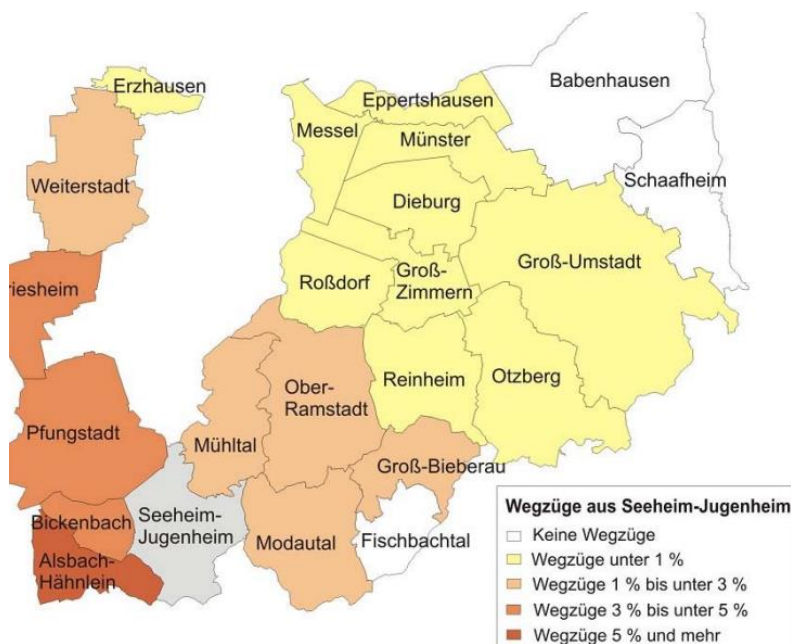
Abbildung 23: Zuzüge nach Seeheim-Jugenheim aus dem LK Darmstadt-Dieburg im Jahr 2019



Quelle: Wanderungsbeziehungen Darmstadt-Dieburg 2019: Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg

Im Hinblick auf die Wegzüge aus Seeheim-Jugenheim ist eine umgekehrte Entwicklung zu beobachten. Während rund 29% in andere Gemeinden im Landkreis zogen, haben nur etwa 14% der Wegzüge aus Seeheim-Jugenheim das Ziel der benachbarten Stadt Darmstadt<sup>11</sup>. Der größte Wanderungsgewinn ist bei den Familienwanderungen zu verzeichnen. Diese Tendenz weist auf die Familienfreundlichkeit der Gemeinde als entscheidenden Standortfaktor hin.

Abbildung 24: Wegzüge aus Seeheim-Jugenheim in den LK Darmstadt-Dieburg im Jahr 2019



Quelle: Wanderungsbeziehungen Darmstadt-Dieburg 2019: Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg

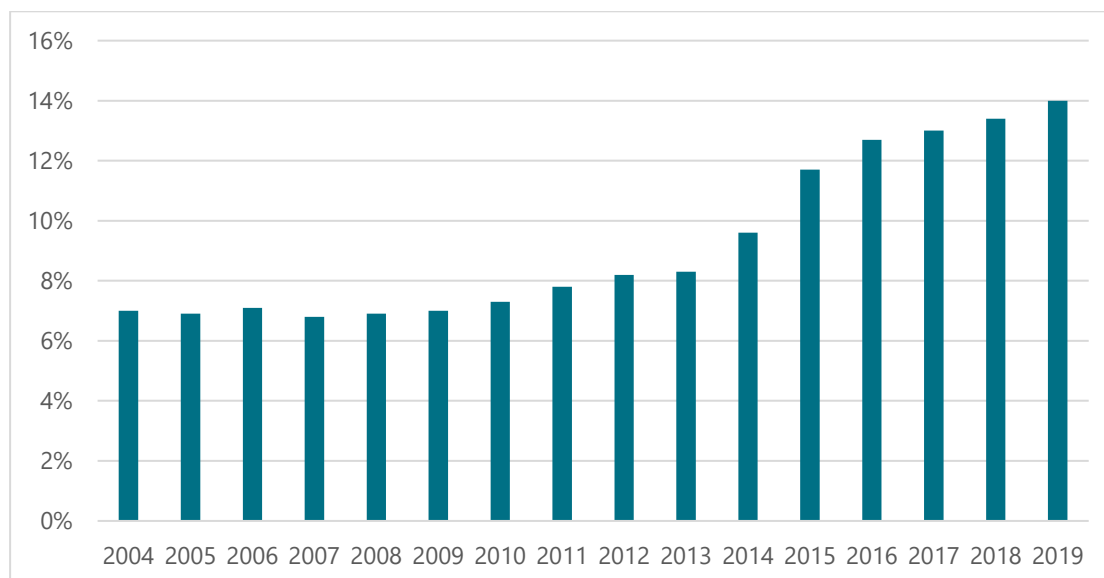
<sup>11</sup> Wanderungsbeziehungen Darmstadt-Dieburg 2019: Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg

Auf gesamtgemeindlicher Ebene ist ein Wanderungsverlust in den Altersgruppen der 18 bis 30-Jährigen zu beobachten, was unter anderem mit einem unzureichenden Angebot an Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten in der Gemeinde Seeheim-Jugenheim zusammenhängen kann. Der Wert der Wegzüge aus der Gemeinde liegt bei dieser Altersgruppe bei rund 23%. Auch bei der Gruppe der jungen Erwachsenen (25 bis 30 Jahre) ist ein leicht negatives Wanderungssaldo zu verzeichnen.

### Bürger:innen mit ausländischer Staatsangehörigkeit

Im Jahr 2019 gibt es in Seeheim-Jugenheim 2.303 Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit, was einem Anteil von rund 14% der Gesamtbevölkerung der Gemeinde entspricht. Im Vergleich zum Landkreis Darmstadt-Dieburg (14,7%) und dem Land Hessen (16,6%) ist der Anteil der Bevölkerung mit ausländischer Staatsangehörigkeit in Seeheim-Jugenheim als durchschnittlich anzusehen. Seit 2010 steigt der Anteil der Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit in der Gemeinde an. Ein besonders starker Anstieg verzeichnete sich in den Jahren 2015 und 2016 mit der „Flüchtlingskrise“. Auch aktuell machen Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft 27% der Zuzüge in die Gemeinde aus. Zuzüge von Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft sind somit ausschlaggebend für das positive Wanderungssaldo Seeheim-Jugenheims. Diese Tendenzen lassen auf einen immer wichtigeren Stellenwert der kulturellen Vielfalt und die Herausforderung der Integration von Zuwander:innen in der Gemeinde rückschließen. Im Rahmen der Bürgerbeteiligungsprozesse werden stärkere Integrationsangebote für Zugezogene und Menschen mit Migrationshintergrund als besonders wichtige strategische Maßnahmen betrachtet.

Abbildung 25: Anteil der Bevölkerung mit ausländischer Staatsbürgerschaft in %



(Quelle: Hessische Gemeindestatistik 2013 - 2019)

## ECKPUNKTE

### Demographische Entwicklung

- In den letzten Jahren hat das positive Bevölkerungswachstum in der Gemeinde stark an Dynamik verloren. Seeheim-Jugenheim verzeichnet perspektivisch bis zum Jahr 2035 eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung. Entsprechende nachfrageangepasste Angebote müssen gefördert werden, um einer negativen Bevölkerungsentwicklung frühzeitig entgegenzuwirken und vor allem die Abwanderung der jüngeren Bevölkerungsgruppen zu vermeiden.
- Die Prozesse des demografischen Wandels führen auch in der Gemeinde Seeheim-Jugenheim zu einem immer höheren Medianalter. Gleichzeitig steigt der Anteil der Bevölkerung mit ausländischer Staatsangehörigkeit in der Gemeinde an. Aus diesen Entwicklungen ergeben sich veränderte Anforderungen an die Infrastruktur und Daseinsvorsorge.
- Eine Kernaufgabe wird dabei darin bestehen, den sich verändernden demographischen Strukturen strategisch entgegenzutreten, Zuwander:innen und Bürger:innen mit Migrationshintergrund erfolgreich in das Gemeindeleben zu integrieren und die Abwanderung der jüngeren Bevölkerungsgruppen gezielt zu verhindern. Dabei erfüllen vor allem die Kernbereiche Bildung, Kultur, Familienunterstützung, Mobilität und Wohnraum wichtige

## 3.3 Bürgerschaftliches Engagement

In Seeheim-Jugenheim existiert ein reges gemeinschaftliches und kulturelles Leben. Einige Vereine sind ortsteil,- zum Teil auch gemeindeübergreifend aktiv, wie zum Beispiel der Arbeiterkreis der örtlichen Vereine (AÖV) oder der Naturschutzbund Seeheim-Jugenheim (NABU).

### Vereine und Gruppen

In der Gemeinde gibt es mehr als 100 Vereine, bei denen Bürger sich auf sportlicher, politischer, kultureller oder sozialer Ebene ehrenamtlich engagieren können<sup>12</sup>. Das breite Vereinsangebot wird von den Bürger:innen als besondere Stärke der Gemeinde betrachtet.

Ein wichtiges Ziel einiger Vereine ist es, das dörfliche Brauchtum und die Dorfgemeinschaftshäuser (u.a. altes Schulhaus Stettbach am Hang, Backhaus Projekt Stettbach), Parks (z.B. Schlosspark und Schloss Heiligenberg) und Freizeiteinrichtungen (z.B. Freibad Seeheim-Jugenheim) der einzelnen Ortsteile zu erhalten und zu fördern. Zusätzlich werden von den Bürger:innen vor allem Vereine und Arbeitsgruppen mit sozialen und integrativen Ansätzen als bereichernd für das Gemeinschaftsleben hervorgehoben.

### Sport

In den Ortsteilen Seeheim-Jugenheim, Ober-Beerbach, Malchen und Balkhausen gibt es Sportvereine mit einer großen Bandbreite an Sportangeboten, die von Reiten bis zu Boule reichen. Das Freibad in Jugenheim, welches eine zentrale Funktion in der Sport- und Freizeitlandschaft der Gesamtgemeinde einnimmt, wird von einem Schwimmbadverein gefördert. Dieser wurde 1996 gegründet, um das Einstellen des Schwimmbadbetriebes zu verhindern. Seitdem setzt der Verein sich für die Erhaltung des Freibads ein und war zuletzt maßgeblich an dessen Sanierung und Modernisierung beteiligt. Das ehemals kommunale Schwimmbad „am Wäldchen“ im Ortsteil Ober-Beerbach ergänzt zudem das lokale Sport- und Freizeitangebot und wird vom Verein „Schwimmbad am Wäldchen Ober-Beerbach e.V.“ betrieben und in Stand gehalten. Der Zutritt zum Schwimmbad

---

<sup>12</sup> Eine Auflistung aller Vereine der Gemeinde befindet sich im Anhang.

ist dabei jedoch nicht öffentlich und nur Mitgliedern des Vereins mit gewissen Ausnahmeregelungen für Minderjährige und Gäste in Begleitung von Vereinsmitgliedern gestattet.

### **Feuerwehr**

Die freiwillige Feuerwehr in Seeheim-Jugenheim ist mit verschiedenen Ortsteilwehren in den Ortsteilen Balkhausen, Jugenheim, Ober-Beerbach, Seeheim, und Stettbach vertreten. Jede Ortsteilwehr verfügt über eine eigene Einsatzabteilung und Jugendfeuerwehr. Die freiwillige Feuerwehr Seeheim – mit Zuständigkeit für das Ortsgebiet Seeheim und den Ortsteil Malchen - ist mit aktuell 80 Kräften die größte der fünf Ortsteilwehren. Als solche rückt die Ortswehr Seeheim auch regelmäßig überörtlich aus.

Die freiwillige Feuerwehr hat sich neben dem Brandschutz auch die Förderung der Dorfgemeinschaft und des Brauchtums zur Aufgabe gemacht. Vor allem in dem dörflich-geprägten Stettbach mit nur 143 Einwohnern ist die freiwillige Feuerwehr der einzige Verein. Daher wurde in der Stettbacher freiwilligen Feuerwehr eine Dorfgemeinschaftsgruppe gegründet, die sich mit der Gestaltung des öffentlichen Raums und der Dorfgemeinschaftshäuser beschäftigt.

Die Jugendfeuerwehren in Seeheim, Jugenheim, Ober-Beerbach, Balkhausen, und Stettbach bilden eine zentrale Grundlage für die aktive Feuerwehrarbeit. Häufig werden Einsatzkräfte aus den Jugendabteilungen der Feuerwehren übernommen. Zur Zeit engagieren sich über 40 Jugendliche in den Jugendfeuerwehren, wo sie in regelmäßigen Übungsstunden ausgebildet und betreut werden. Darüber hinaus gibt es in der Gemeinde Seeheim-Jugenheim sogar fünf Kinderfeuerwehren, bei denen über 50 Kindern zwischen sechs und zehn Jahren das Verhalten in Notsituationen spielerisch vermittelt wird.

### **Kultur und Brauchtum**

In der Gemeinde Seeheim-Jugenheim gibt es verschiedene Möglichkeiten sich in der Kulturlandschaft zu engagieren. Durch Teilnahme an der Werkstatt Sonne e.V., dem Musikforum Jugenheim e.V. oder dem Theaterverein Chamäleon e.V. können Bürger:innen das örtliche Kulturprogramm aktiv mitgestalten.

Zudem sind einige Bürger:innen Mitglieder in Vereinen, die sich vor allem mit der Pflege des örtlichen Brauchtums und der Instandhaltung der Dorfgemeinschaftshäuser auseinandersetzen. Um das örtliche Brauchtum, insbesondere die „Kerb“ kümmern sich neben der freiwilligen Feuerwehr die Landfrauen bzw. Kerwervereine bzw. die „Kerweborsch“.

Die Erhaltung und Förderung der Dorfgemeinschaftshäuser stellt ein zentrales Anliegen für die Bürger:innen der Gemeinde Seeheim-Jugenheim dar. Diesbezüglich wird vor allem der Sanierungsbedarf der Dorfgemeinschaftshäuser hervorgehoben. In manchen Ortsteilen könnte aber auch das Nutzungsmanagement der gemeinschaftlichen Räumlichkeiten verbessert werden.

### Exkurs: Projekt „neues Backhaus“ im Ortsteil Stettbach

In Stettbach ist das Backhaus im Dorfzentrum traditionell Dreh- und Angelpunkt des Dorflebens und stellte bereits seit 1820 den zentralen Dorftreffpunkt dar. Mitte der 1950er Jahre wurde das Backhaus jedoch abgerissen und der zentrale Platz an der Hauptstraße lag anschließend für lange Zeit brach. Schließlich wurde er als Müllsammelplatz umfunktioniert, was dem Dorfbild in den Augen der Bürger:innen sehr schadete. Der Wille der Stettbacher sich für das Gemeinwohl zu engagieren und das Dorfbild aufzuwerten wird besonders durch die rege Beteiligung der Bürger:innen an der Planung für die Entstehung eines neuen Backhauses als neuen Dorfmittelpunkt deutlich. Das Projekt „neues Backhaus“ wird von einer Projektgruppe bestehend aus Vertreter:innen der Gemeinde, den Architekt:innen, und dem Stettbacher „Backhaus Team“ geleitet und betreut. Neben der Finanzierung des Projekts, gefördert durch Mittel der Gemeinschaftsaufgabe „Agrarstruktur und Küstenschutz“ (GAK), beteiligen sich die Bürger:innen Stettbachs auch mit Gestaltungsideen und -Vorschlägen an dem Projekt. Die Einweihung des neuen Backhauses- ausgestattet mit WLAN, Sitzmöglichkeiten, einem Brotbackofen, und einem Frischwasserspender - fand mit Pandemie-bedingter Verzögerung im Juni 2021 statt.

#### Das Backhausprojekt Stettbach



Quelle: [stettbach.net/das-backhausprojekt](http://stettbach.net/das-backhausprojekt)

### Natur und Umwelt

Die Gemeinde verfügt über insgesamt 20.000m<sup>2</sup> an öffentlichen Anlagen und bietet damit viel Erholungsraum mit Möglichkeiten zum Wandern und Spazieren. Etwa die Hälfte der Gemeinde ist mit Waldfläche bedeckt. Es gibt zugleich reichlich natürliche Grünflächen als auch einige öffentliche Parks.

Die Stiftung Heiligenberg Jugenheim hat es sich seit 2007 zur Aufgabe gemacht, den Landschaftspark, der das Schloss Heiligenberg umgibt, in Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen und dem Hessischen Immobilienmanagement zu pflegen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Der Schlosspark um das Seeheimer Schloss wurde im frühen 19. Jahrhundert zu einem englischen Landschaftsgarten umgestaltet und ist mit über 2 Hektar die größte Parkanlage der Stadt.

Der NABU (Naturschutz Bund) Seeheim Jugenheim bemüht sich um den Arten- und Biotopschutz als auch die Förderung der Schafhaltung in der Region. Mit der Kinder- und Jugendgruppe „Wühlmäuse“ des NABU sollen auch Kinder und Jugendliche im Alter von sechs bis 27 Jahren die Natur vor Ort kennen- und verstehen lernen. Die Gruppe betreut eine Scharfherde, Bienenvölker, eine Hühnerschar und unterschiedliche Biotope. Außerdem können die Kinder und Jugendlichen an verschiedenen Aktivitäten und Camps in der Natur teilnehmen.

Bezüglich der Umsetzung der Lokalen Agenda 21 können sich Bürger:innen verschiedenen öffentlichen Arbeitsgruppen zu den Themenfeldern „Mobilität“, „Bauen, Wohnen,

Siedlungsentwicklung“, und „Umwelt und Natur“ anschließen. Somit kann mitbestimmt werden, welche Themen im Rahmen der kommunalen Nachhaltigkeit bearbeitet werden.

Die Gemeinde Seeheim-Jugenheim verleiht zudem seit fast 30 Jahren zweijährlich einen Umweltschutzpreis für besondere Leistungen bezüglich der Verbesserung der Umwelt an Einzelpersonen, Gruppen, Firmen oder Verbände. Darüber hinaus stellt eine Umweltberatungsstelle der Gemeinde seit über 30 Jahren verschiedene Informationen und Dienstleistungen zu Themen wie Klimaschutz, Abfallvermeidung, Solarenergie oder Naturschutz im eigenen Garten bereit.

Die Umweltgruppe „Grüner Hahn“ der evangelischen Kirche Seeheim-Malchen beschäftigt sich mit kirchlichem Umweltmanagement. Ziel der Arbeitsgruppe ist es, nachhaltiges und umweltfreundliches Handeln in den Fokus der Kirchengemeinde zu rücken. Mit Unterstützung von Ehrenamtlichen wird u.a. der Energie- und Wasserverbrauch gemessen, so dass die Kirche passende Einsparmaßnahmen treffen kann.

### **Kirche**

Auch die evangelischen und katholischen Kirchen der Gemeinde Seeheim-Jugenheim bieten zahlreiche Möglichkeiten zum ehrenamtlichen Engagement. Vor allem die evangelische Kirche Seeheim-Malchen bietet ein breites Spektrum an Arbeitskreisen und Gruppentreffen zu verschiedenen Themen- und Aufgabenbereichen. Diese engagieren sich unter anderem für die Unterstützung der in der Gemeinde lebenden Flüchtlinge. Zudem gibt es einige Kirchenchöre in den verschiedenen Ortsteilen Seeheim-Jugenheims.

### **Familie**

Initiativen wie das Frauen- und Familienzentrum Szenenwechsel in Seeheim-Jugenheim, „ein interkultureller Ort der Begegnung, Beratung und Bildung für Frauen und Familien“, werden von den Bürger:innen als bereichernd für das Gemeindeleben betrachtet. Der Verein im Ortsteil Jugenheim bietet ein vielfältiges Angebot an Veranstaltungen und Beratungsformaten für momentan rund 200 Mitgliedsfamilien.

Auch der Helferkreis Asyl nimmt eine wichtige Rolle als Initiative mit integrativem Ansatz in Seeheim-Jugenheim ein. Der Verein ist ein Zusammenschluss von Bürger:innen, die Geflüchtete in der Gemeinde durch Betreuung und Beratung unterstützen. Zurzeit zählt der Verein rund 70 Mitglieder.

### **Fördervereine**

In Seeheim-Jugenheim gibt es zurzeit zwölf Fördervereine und zwei Förderkreise, die eine große Spannweite an Tätigkeitsfeldern abdecken. Einige der Vereine haben es sich zur Aufgabe gemacht, die Kinderbetreuung und das Schülerleben an örtlichen Kindergärten und Schulen durch Anschaffungen und Freizeitaktivitäten zu unterstützen. Der Förderverein der Grundschule im Schuldorf Bergstraße e.V. organisiert beispielsweise einen jährlichen Sponsorenlauf, dessen Erträge für den Nutzen der Schüler:innen eingesetzt werden.

### **Ehrenamt**

In der Gemeinde bestehen einige Möglichkeiten, sich ehrenamtlich - beispielsweise in den Bereichen Altenpflege, Hilfe und Gesundheit - ohne besondere Vorkenntnisse zu engagieren.

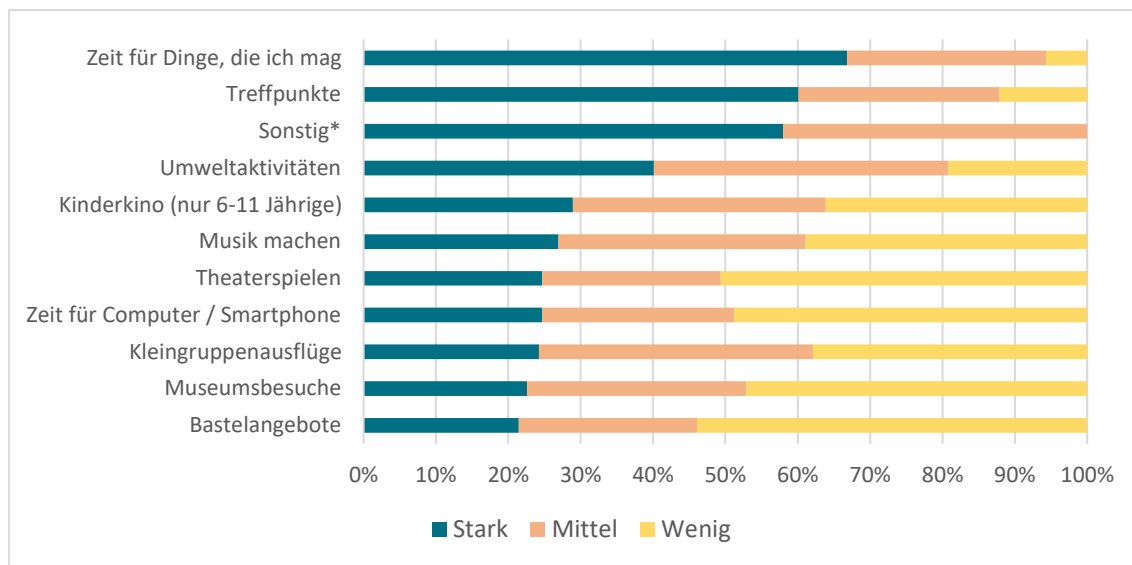
Im Rahmen der IKEK-Beteiligungsprozesse heben Bürger:innen den allgemeinen Willen, sich für die Gemeinschaft zu engagieren, als sehr positiv hervor. Eine große Sorge der Bürger:innen bezieht sich jedoch vor allem auf das rückläufige Engagement der jüngeren Generationen in den Vereinen. Dementsprechend wurde von den Bürger:innen angeregt, dass vor allem Zugezogene und Personen mit Migrationshintergrund aktiver in die örtlichen Vereinsstrukturen integriert werden könnten.

## Kinder- und Jugendbefragung

An der durch die Jugendförderung der Gemeinde Seeheim-Jugenheim organisierten Befragung haben sich insgesamt rund 250 Kinder- und Jugendliche beteiligt. Dabei haben diese sowohl die digitalen als auch analogen Teilnahmemöglichkeiten wahrgenommen. Positiv festzuhalten ist, dass die Struktur der Teilnehmenden im Hinblick auf Alter und Geschlecht sehr durchmischt war, wodurch ein breites Stimmungsbild gezeichnet werden kann.

Fokusthemen der Befragung waren im Besonderen Schule, Freizeitaktivitäten und Treffpunkte. Besonders erkennbar war in den Ergebnissen die stetige Relevanz der (Sport)Vereinsangebote in der Gemeinde, welche als Anker des sozialen Zusammenlebens und als Treffpunkte der Jugend dienen.

Abbildung 26: Bedarfe der Kinder und Jugendlichen in Seeheim-Jugenheim



Quelle: Kinder- und Jugendbefragung Seeheim-Jugenheim; Darstellung: cima 2021

Dennoch besteht auch weiterhin ein großer Bedarf an Treffpunkten im öffentlichen Raum für junge Bevölkerungsgruppen, welche diesen Bedarf zum Teil bereits konkret dargestellt haben: Aussagen zu wetterunabhängigen, frei zugänglichen Treffpunktmöglichkeiten sowie offenen Sportanlagen und der Modernisierung von Spielplätzen bestärken allgemeine Aussagen zum Wunsch, sich im öffentlichen Raum, ohne Angewiesenheit auf ein Jugendzentrum o.ä., zu treffen.

Die wesentlichen Ergebnisse, auch aus Daten der allgemeinen Bürgerbefragung und Gesprächen mit einzelnen Jugendlichen aus der Gemeinde, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Der Bedarf an Treffpunktmöglichkeiten stellt ein zentral zu behandelndes Themenfeld für die Kinder und Jugendlichen in Seeheim-Jugenheim dar. Dabei stehen neben dem Angebot an Vereinen und Freizeitaktivitäten vor allem auch Orte im öffentlichen Raum im Fokus, welche frei und altersübergreifend zugänglich sind.
- Einen möglichen Ansatzpunkt zur Stärkung der Gemeinde Seeheim-Jugenheim stellt die Kommunikation bzw. Vernetzung der jugendlichen Bevölkerungsgruppen und der lokalen Angebote untereinander dar. Vielerorts ist zu beobachten, dass entsprechende Aktivitäten sich auf die Ortsteile beziehen.



- Wie in vielen anderen Kommunen auch, so stellt das Thema „Mobilität“ große Herausforderungen an die jugendlichen Bevölkerungsgruppen. Dies betrifft selbstverständlich weniger die beiden größeren Ortsteile, Seeheim und Jugenheim, dafür aber in höherem Maße die ländlich geprägten, kleineren Ortsteile.
- Der in diesem Kontext parallel durchgeführte Ansatz, in einem digitalen Forum mit jugendlichen Bevölkerungsgruppen ins Gespräch zu kommen, war nur von geringem Erfolg begleitet. Im „kleinen Kreis“ wurden in einem digitalen Forum im Herbst 2021 analog zu den Ergebnissen der Jugendbefragung eruierte Themenfelder durchgesprochen. Im Ergebnis geht es in Seeheim-Jugenheim im weiteren IKEK-Prozess in erster Linie darum, die jüngeren Bevölkerungsgruppen einerseits „zu vernetzen“, andererseits konkrete Projekte mit dieser Zielgruppe zu entwickeln.

## ECKPUNKTE

### Bürgerschaftliches Engagement / Ehrenamt

- In der Gemeinde Seeheim-Jugenheim zeigt sich ein starkes ehrenamtliches Engagement in einer abwechslungsreichen Vereinslandschaft. Den Vereinen kommt eine wichtige Funktion bezüglich der Erhaltung und Förderung des Gemeinschaftslebens und der Dorfgemeinschaftshäuser zu. Dabei stellen der Sanierungs- und Aufwertungsbedarf der Dorfgemeinschaftshäuser zentrale Anliegen dar.
- Das Projekt „neues Backhaus“ in Stettbach hat gezeigt, dass das Engagement der Bürger:innen maßgeblich für die Gestaltung und Entwicklung des öffentlichen Raums und der gemeinschaftlichen Treffpunkte in den verschiedenen Ortsteilen ist.
- Es wird ein rückläufiges Engagement der jüngeren Generationen in den örtlichen Vereinen befürchtet. Um ein starkes ehrenamtliches Engagement auch zukünftig gewährleisten zu können, wünschen sich die Bürger:innen Seeheim-Jugenheims vor allem eine aktivere Integration der Neubürger:innen in die örtlichen Vereinsstrukturen.
- Die rege Beteiligung an der Kinder- und Jugendbefragung in Seeheim-Jugenheim, durchgeführt durch die Jugendförderung der Gemeinde, gibt Aufschluss über die Aktivitäten, Bedarfe und Interessen der jüngeren Bevölkerungsgruppe.

## 3.4 Städtebauliche Entwicklung und Wohnen

### 3.4.1 Siedlungsgenese

Am 31. Dezember 1971 wurden die Gemeinden Malchen, Ober-Beerbach und Balkhausen freiwillig in die Gemeinde Seeheim eingegliedert. Im Zuge der Gebietsreform entstand die Gemeinde Seeheim-Jugenheim am 01. Januar 1977 durch den Zusammenschluss der Gemeinden Seeheim und Jugenheim, wobei die Gemeinde erst seit dem 01. Januar 1978 seinen heutigen Gemeindevamen „Seeheim-Jugenheim“ besitzt.

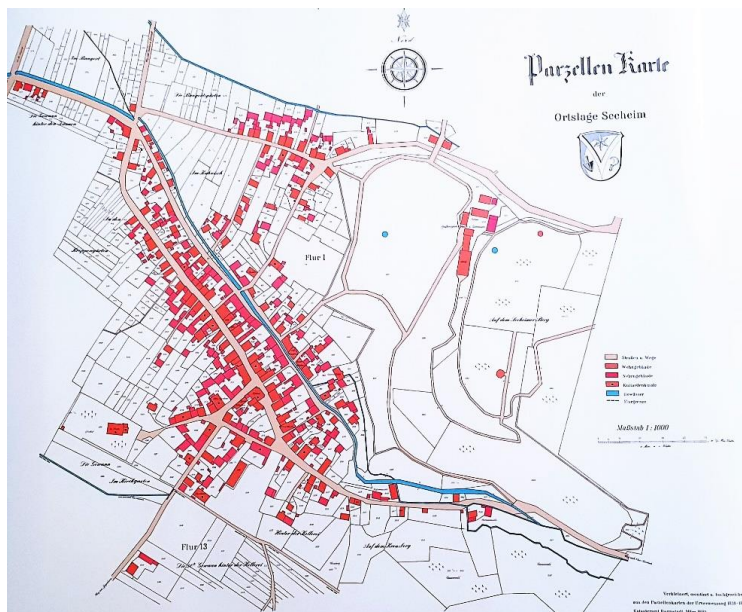
Heute zeigen sich deutliche Unterschiede im städtebaulichen Charakter der einzelnen Ortsteile. Im Wesentlichen lassen sich die nach wie vor ländlich-dörflich geprägten Ortsteile Balkhausen und Ober-Beerbach mit Steigerts und Stettbach von den fast vorstädtisch-urbanen Kernorten Seeheim und Jugenheim unterscheiden. Eine Ausnahme stellt Malchen dar, das trotz seiner geringen (ursprünglichen) Größe aufgrund der ausgedehnten Neubaugebiete einen Vorortcharakter besitzt.

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 Juli / August 2021) erfasster Leerstände und Baulücken ist darüber hinaus eine aktualisierte Darstellung sämtlicher Baudenkmale<sup>[2]</sup>, inkl. der aktuellen Nach Erfassung des Landesamtes für Denkmalpflege in Hessen, beinhaltet.

### Seeheim

Seeheim ist der größte Ortsteil der Gemeinde Seeheim-Jugenheim mit 9.096 Einwohner:innen und wurde erstmals im Jahr 874 schriftlich erwähnt. Auf eine fränkische Siedlungsgründung deutet die Namensendung „-heim“ hin. Jedoch ist eine schon viel ältere Besiedlung am Austritt des Elsbaches aus der Gebirgsregion des Odenwaldes in die Ebene und am Rand eines vermuteten Sees nicht auszuschließen.

Abbildung 27: Parzellenkarte der Urvermessung von 1836 – 1839, Ortslage Seeheim (1989)



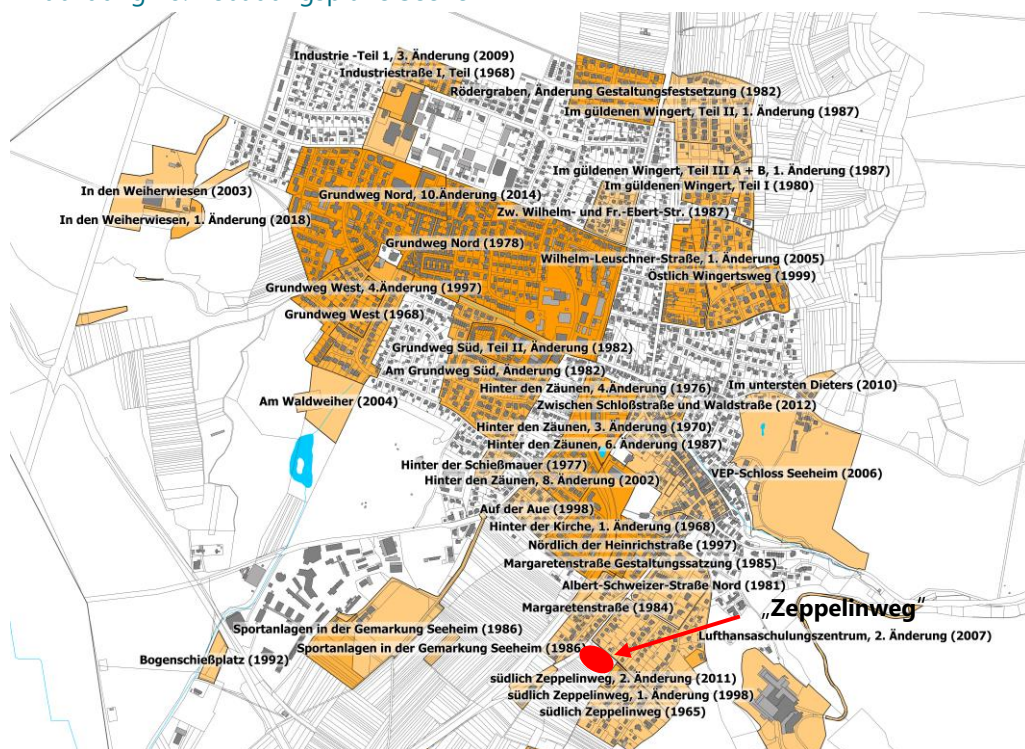
Quelle: Gemeinde Seeheim-Jugenheim

## Bauleitplanung

Anhand der rechtskräftigen Bebauungspläne lassen sich Rückschlüsse auf die bisherige sowie weitere Siedlungsentwicklung ableiten.

Siedlungserweiterungen entstanden im Norden Seeheims in Folge der Bebauungspläne „Rödergraben“ (1977, 3,9 ha) sowie „Zwischen Wilhelm- und Friedrich-Ebert-Straße“ (1987, 1,9 ha). Weitere Wohngebiete entstanden etwa zur selben Zeit im Nordosten in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne „Im güldenen Wingert“ Teil I bis 3 (1980-1988, zusammen 8,4 ha) sowie „Östlich Wingertsberg“ (1999, 4,3 ha). Größere Siedlungserweiterungen mit Wohnnutzungen im Süden geschahen durch die Realisierung der Bebauungspläne „Südlich Zeppelinweg“ (1965, 3,7 ha), „Hinter der Kirche“ (1968, 6,0 ha), „Albert-Schweitzer-Straße Nord“ (1981, 3,1 ha), „Margaretenstraße“ (1984, 3,0 ha), „Auf der Aue“ (1998, 1,7 ha) oder auch „Albert-Schweitzer-Straße Süd“ (2000, 6,1 ha). Nicht nur Wohn-, sondern auch Gewerbenutzungen finden sich in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne „Am Grundweg Süd“ (1974, 9,2 ha) sowie „Grundweg Süd, Teil II“ (1976, 2,3 ha). Durch die Realisierung der Bebauungspläne „Grundweg West“ (7,3 ha) aus dem Jahr 1968 sowie „Grundweg Nord“ (1978, 30,6 ha) erfolgten die größten Siedlungserweiterungen durch Bauleitplanung. Durch den Bebauungsplan „Zwischen Breslauer Straße und Friedrich-Ebert-Straße“ (2,7 ha) aus dem Jahr 2005 wurde im Nordwesten Seeheims Planungsrecht für die Errichtung von Lebensmitteldiscountern geschaffen.

Abbildung 28: Bebauungspläne Seeheim

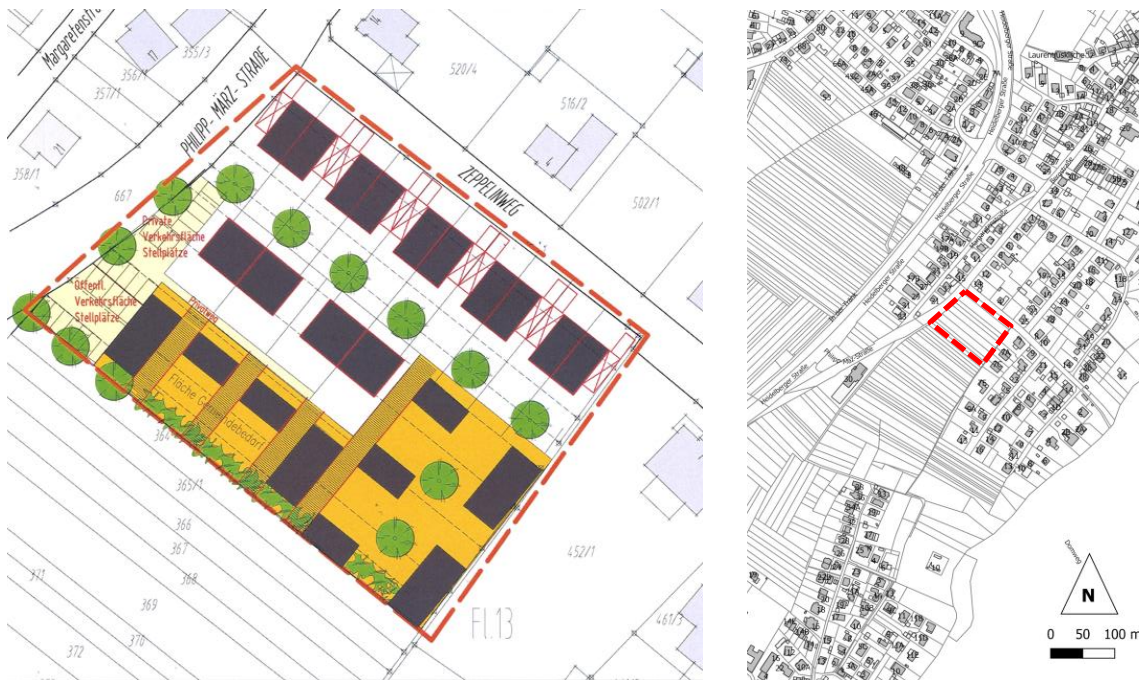


Quelle: Geoventis Darmstadt, Darstellung WSW & Partner 2021

Zur einer weiteren, sehr geringfügigen Siedlungsentwicklung, insbesondere aber zur Errichtung einer neuen Kindertagesstätte hat die Gemeindevertretung im September 2021 den Beschluss gefasst, für eine ca. 0,7 ha große Fläche am Zeppelinweg einen Bebauungsplan aufzustellen.

Auf der Südseite des Zeppelinweges wird damit eine bisher nicht bebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen dem bebauten Teil des Zeppelinweges und der Bebauung an der Philipp-März-Straße städtebaulich arrondiert. Innerhalb des Baugebietes sollen ca. 7 Doppelhausgrundstücke (250 – 270 qm) sowie eine neue Kindertagesstätte entstehen.

Abbildung 29: Konzeptstudie zum Bebauungsplan „Am Zeppelinweg“ in Seeheim (Flächen für KiTA in orange dargestellt)



Quelle: Gemeinde Seeheim-Jugenheim (Lageplan: Darstellung WSW & Partner 2022)

Hinsichtlich einer innerörtlichen kleineren Gewerbeentwicklung befindet sich in Seeheim ein Bebauungsplan „Zwischen Breslauer Str. und Friedrich-Ebert-Straße“ im Aufstellungsverfahren. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um Ausweisung neuer Flächen, sondern um die Überplanung bisher bereits gewerblich genutzter Flächen.

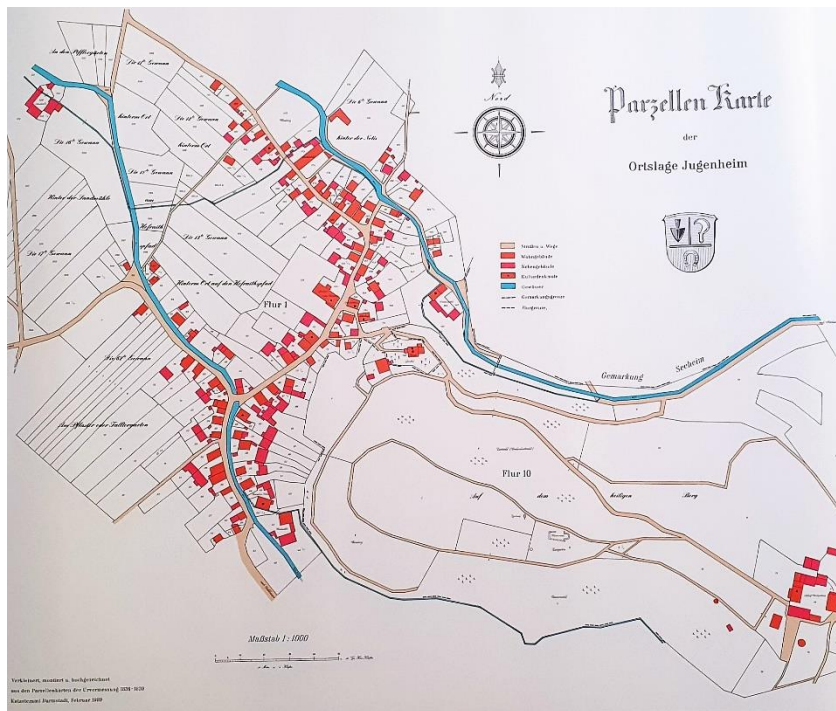
## Seeheim

- Kernort mit überörtlicher Versorgungsfunktion
- Denkmalschutz, und Identität stiftende historische Bausubstanz im Ortskern
- Durch starkes Flächenwachstum resultieren erhebliche strukturelle Veränderungen
- Bahnhofpunkt
- Hohe Wohnraumnachfrage → kontinuierlicher und starker Preisanstieg für Miet- und Kaufimmobilien
- Wenige Leerstände, ca. 23 Baulücken

## Jugenheim

Jugenheim wurde im Jahr 1241 erstmals urkundlich erwähnt. Eine Grabstätte der Schnurkeramiker sowie ein Urnen- und Schalenfund aus der Eisenzeit belegen jedoch, dass die Siedlung wesentlich älter ist. Das in Jugenheim gelegene Schloss Heiligenberg diente als regelmäßige Besuchsstätte des russischen Zarenpaares und als Treffpunkt von Königen, Fürsten und Diplomaten. Heute besitzt der zweitgrößte Ortsteil der Gemeinde Seeheim-Jugenheim 4.451 Einwohner:innen.

Abbildung 30: Parzellenkarte der Urvermessung von 1836 – 1839, Ortslage Jugenheim (1989)



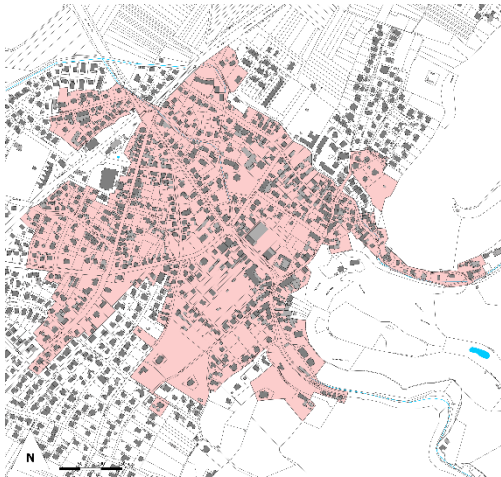
Quelle: Gemeinde Seeheim-Jugenheim

## Bauleitplanung

Das Siedlungsgebiet Jugenheims ist fast vollständig durch Bebauungspläne überplant. Hierzu zählen Bebauungspläne der Ortsmitte mit überwiegend Wohnnutzungen, wie die Pläne „Zwischen Alsbacher Straße und Zwingenberger Straße“ (1988, 1,2 ha), „Hauptstraße / Balkhäuser Tal“ (1988, 1,9 ha), „Zwischen Sandmühlstraße und alte Bergstraße“ (1998, 3,7 ha) sowie „Alexanderstraße Roseneck / östlich der Lindenstraße“ (5,2 ha) und „Ludwigstrasse / In den Pfiffelgärten“ (7,2 ha), beide aus dem Jahr 2000. Siedlungserweiterungen erfolgten im Norden durch die Bebauungspläne „Hinter der Schule / Seeheimer Straße“ (1983, 7,3 ha), „Westlich Schwimmbad“ (1999, 1,7 ha) und „Nördlich Notisweg“ (2015, 1,3 ha). Diese Bebauungspläne verfolgen durch eine engere Parzellierung insbesondere das Ziel der Innenentwicklung durch verdichtete Einfamilienhausbebauung

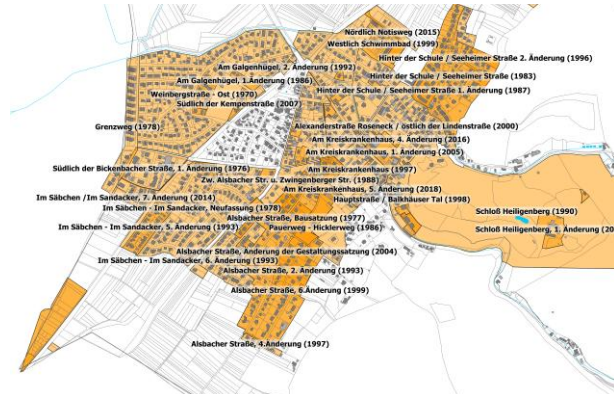
Im Süden wurde Planungsrecht für Siedlungserweiterungen durch die Bebauungspläne „Alsbacher Straße“ (1971, 13,6 ha), „Schillerstraße“ (1976, 3,3 ha) und im Südwesten durch „Im Säbchen - Im Sandacker, Neufassung“ (1978, 12,5 ha) geschaffen. Auch im Westen geschahen Siedlungserweiterungen in Folge der Bebauungspläne „Südlich der Bickenbacher Straße“ (1976, 2,4 ha), „Grenzweg“ (1978, 2,3 ha) und „Am Galgenhügel“ (1984, 16,4 ha).

Abbildung 31: Historischer Ortskern Ju-  
genheim mit der Bebauung bis 1950



Quelle: Darstellung WSW & Partner 2021

Abb. 34: Bebauungspläne Jugenheim



Quelle: Geoventis Darmstadt, Darstellung WSW & Partner 2021

## Jugenheim

- Erkennbare Prägung des Ortskerns durch historische Bausubstanz
- Zusammenhängende denkmalgeschützte, und Identität stiftende historische Bausubstanz
- Durch starkes Flächenwachstum resultieren erhebliche strukturelle Veränderungen
- Bahnhofpunkt
- Hohe Wohnraumnachfrage → kontinuierlicher und starker Preisanstieg für Miet- und Kaufimmobilien
- Wenige Leerstände, ca. 11 Baulücken

## Balkhausen

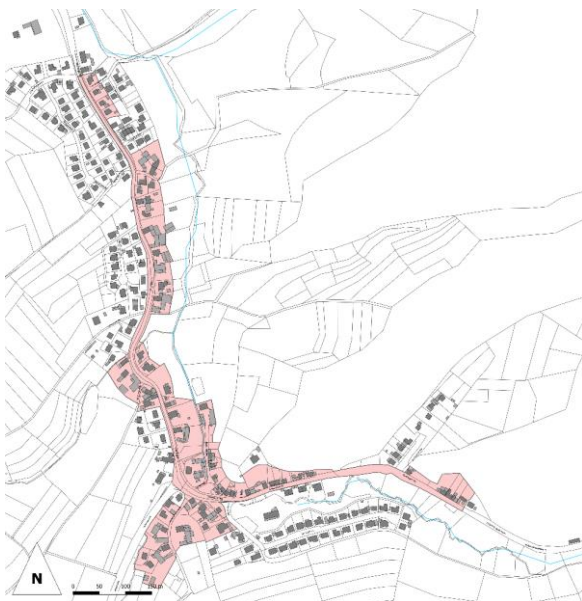
Balkhausen taucht namentlich im Jahr 1357 als „Balkhüsen“ auf. Besonders ist, dass die Gemeinde 14 Jahre lang in Folge der Pest im 30-jährigen Krieg völlig ausgestorben und unbewohnt war. Im Jahr 1660 zählte man dann wieder 27 Einwohner:innen. Heute kommt der Ortsteil auf 619 Einwohner:innen.

Topografiebedingt hat sich Balkhausen als langgezogenes Straßendorf über eine Nord-Südausdehnung von fast 1,5 km ohne einen regelrechten „Ortskern“ entwickelt.

### Bauleitplanung

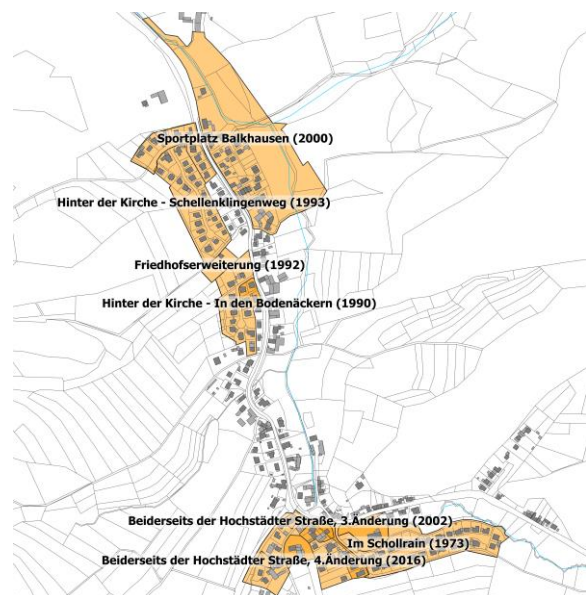
Die Steuerung der Siedlungsentwicklung durch Bebauungspläne erfolgte in Balkhausen im nördlichen sowie im südlichen Teil. Im Nordwesten gab es Siedlungserweiterungen in Folge der Bebauungspläne „Am Schellenklingenweg“ (1965, 0,9 ha), „Hinter der Kirche – In den Bodenäckern“ (1990, 1,3 ha) und „Hinter der Kirche – Schellenklingenweg“ (1993, 1,8 ha). Im Süden wurde Planungsrecht für Siedlungserweiterungen geschaffen durch den Bebauungsplan „Im Schollrain“ (3,1 ha) aus dem Jahr 1973, in dessen Geltungsbereich sich das Bürgerhaus befindet. Zu erwähnen sind außerdem die Bebauungspläne „Beiderseits der Hochstädter Straße“ (1999, 2,5 ha) im Süden sowie „Sportplatz Balkhausen“ (2000, 5,9 ha) im Norden Balkhausens.

Abbildung 32: Historischer Ortskern Balkhausen mit der Bebauung bis 1950



Quelle: Darstellung WSW & Partner 2021

Abbildung 33: Bebauungspläne Balkhausen



Quelle: Geoventis Darmstadt, Darstellung WSW & Partner 2021

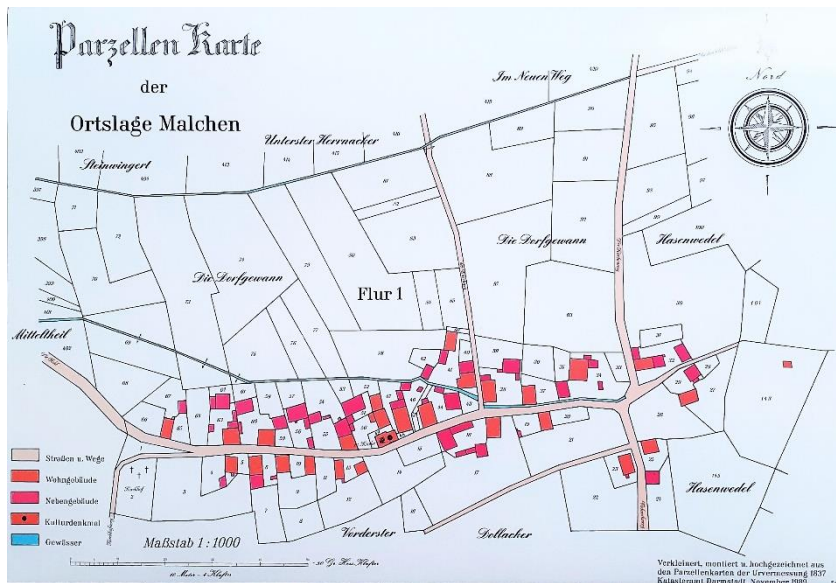
## Balkhausen

- Langgezogenes Straßendorf ohne erkennbare „Ortsmitte“
- Vereinzelt prägende Drei- und Vierseit-Hofanlagen
- Hohe Wohnraumnachfrage
- Fast keine Leerstände, ca 2 Baulücken

## Malchen

Die Gemeinde Malchen wird erstmals in einem Bickenbacher Güterverzeichnis von 1380 bis 1388 erwähnt. Heute ist der Ortsteil vor allem durch einen hohen freistehenden Einfamilienhausanteil geprägt und zählt etwa 1.073 Einwohner:innen. Malchen war ursprünglich als „Wäscherdorf“ bekannt. Entlang der Frankensteiner Straße waren 12 Wäschereien angesiedelt, von denen heute nur noch eine besteht.

Abbildung 34: Parzellenkarte der Urvermessung von 1837, Ortslage Malchen (1989)



Quelle: Gemeinde Seeheim-Jugenheim

## Bauleitplanung

Die Siedlungsentwicklung des Ortsteils Malchen wurde im Wesentlichen gesteuert durch die nördlichen Bebauungspläne „Malchen Nord 1“ (1977, 3,1 ha), Malchen Nord 2 (1983, 3,0 ha) und „Spiel- und Sportplätze“ (1990, 2,6 ha) im Süden durch „Verbreiterung der Straße im Weingarten“ (1963, 2,6 ha), „Am alten Berg Süd“ (1967, 0,9 ha) und „Zwischen der Straße am Dollacker und der Frankensteiner Straße“ (1996, 2,0 ha), im Südwesten durch „Im Metzger-Weidenreich“ (1975, 1,2 ha) sowie im Westen durch „Westlich der Dieburger Straße“ (1983, 1,3 ha). Die Pläne weisen fast ausschließlich Wohngebiete aus.

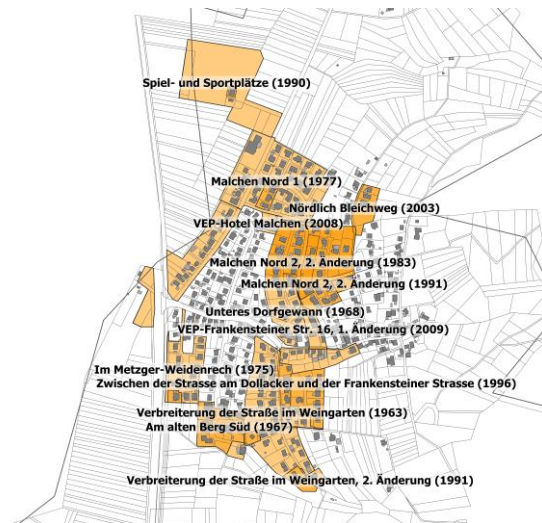


Abbildung 35: Historischer Ortskern Malchen mit der Bebauung bis 1950



Quelle: Darstellung WSW & Partner 2021

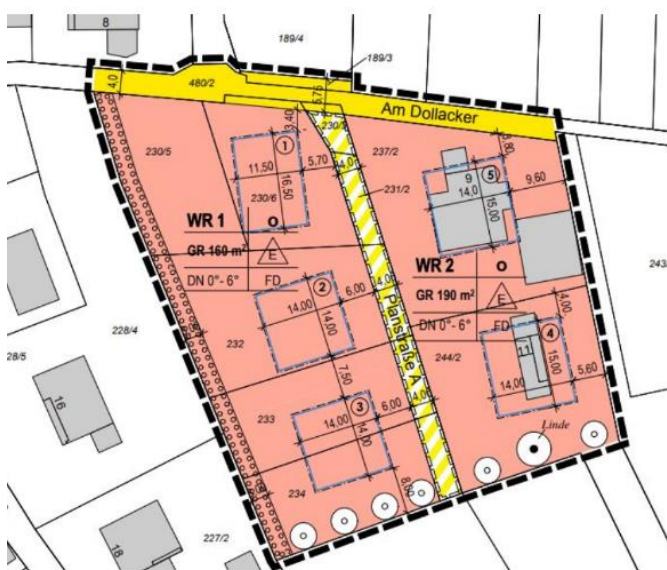
Abbildung 36: Bebauungspläne Malchen



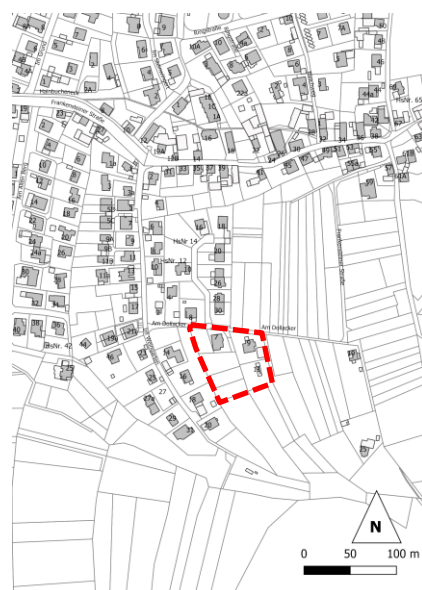
Quelle: Geoventis Darmstadt, Darstellung WSW & Partner 2021

Momentan befindet sich ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“: „Am Dollacker“ im Aufstellungsverfahren. Es handelt sich um ca. drei neue Baugrundstücke. Zwei bereits bebaute Grundstücke (Am Dollacker 9 und 11) werden überplant. Vorgesehen ist die Ausweisung eines reinen Wohngebiets mit überbaubaren Grundflächen von max. 160 – 190 qm. Mit dem Bebauungsplan wird eine bisher weitgehend unbebaute Fläche südlich der Straße „Am Dollacker“ zwischen der Hausnummer „Am Dollacker 9“ und der bestehenden Wohnbebauung „Im Weingarten“ städtebaulich arrondiert.

Abbildung 37: Bebauungsplan „Am Dollacker“ (Entwurf)



Quelle: Darstellung WSW & Partner 2021 (Lageplan: Darstellung WSW & Partner 2022)



## Malchen

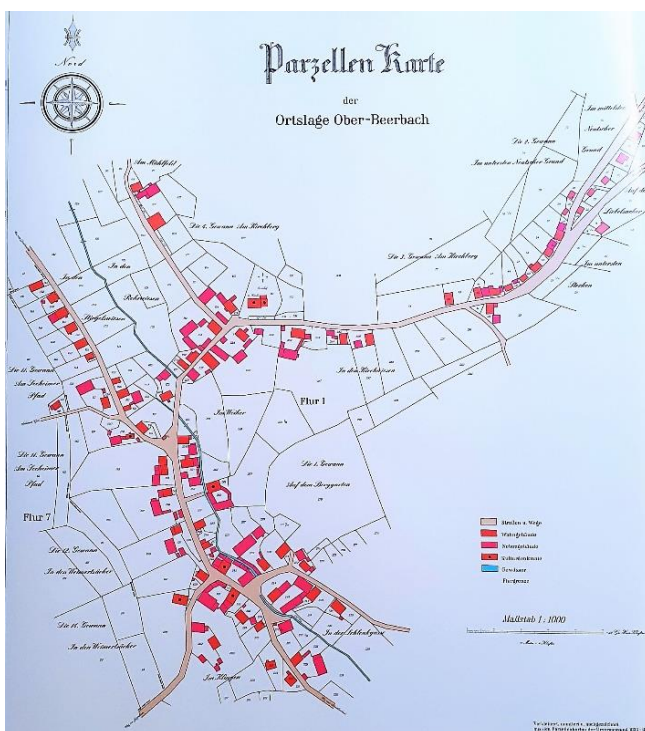
- Aus dem ursprünglichen „Straßendorf“ hat sich infolge erheblicher Siedlungserweiterungen ein Ortsteil mit „Vorortcharakter“ entwickelt
- Malchen ist fast ausschließlich Wohnort
- Bahnhaltepunkt
- Hohe Wohnraumnachfrage teilweise extreme Preisentwicklungen
- Vereinzelt leerstehende Gebäude, ca. 12 Baulücken (auch in NBG)
- Leerstände u. Baulücken sind **nicht** strukturell bedingt!

## Ober-Beerbach mit Steigerts und Stettbach

Zum Ortsteil Ober-Beerbach gehören auch die kleinen Siedlungen Steigerts und Stettbach. Erstmals erwähnt wird Ober-Beerbach im Totenbuch des Kloster Lorsch. Der urkundliche Beleg beweist, dass es schon vor dem Jahr 1200 die Siedlung Ober-Beerbach, eine Hube in Wallhausen und sogar eine Kirche gegeben hat. Ober-Beerbach umfasst ohne die beiden Siedlungen Stettbach und Steigerts aktuell ca. 1.163 Einwohner:innen.

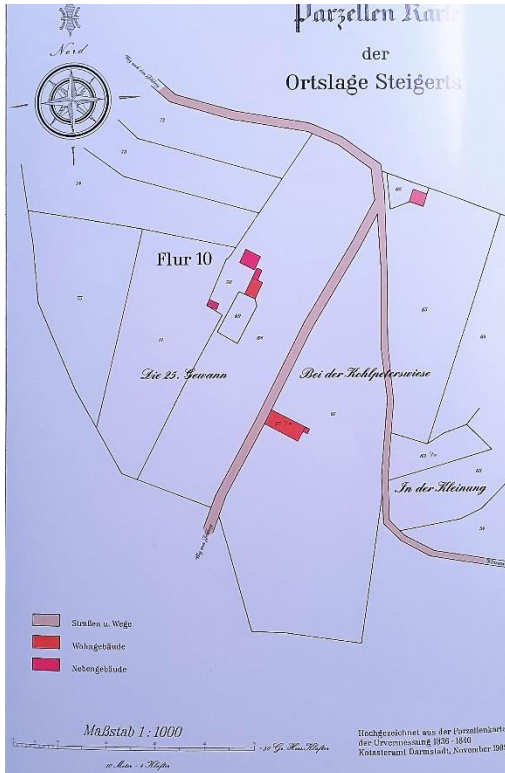
Die Besiedlung der heute 91 Einwohner:innen zählenden Siedlung Steigerts begann vor etwa 200 Jahren. Stettbach dagegen taucht schon im Jahr 1420 als „Stedebach“ auf. Die Siedlung zählt bereits seit 1699 zu Ober-Beerbach und umfasst aktuell etwa 146 Einwohner:innen.

Abbildung 38: Parzellenkarte der Urvermessung von 1836 – 1840, Ortslage Ober-Beerbach (1989)



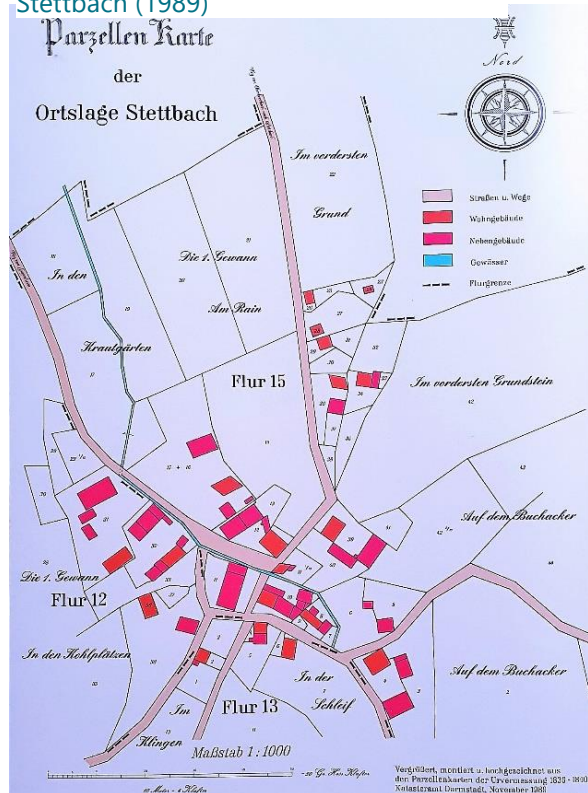
Quelle: Gemeinde Seeheim-Jugenheim

Abbildung 40: Parzellenkarte der Urvermessung von 1836 – 1840, Ortslage Steigerts (1989)



Quelle: Gemeinde Seeheim-Jugenheim

Abbildung 39: Parzellenkarte der Urvermessung von 1836 – 1840, Ortslage Stettbach (1989)

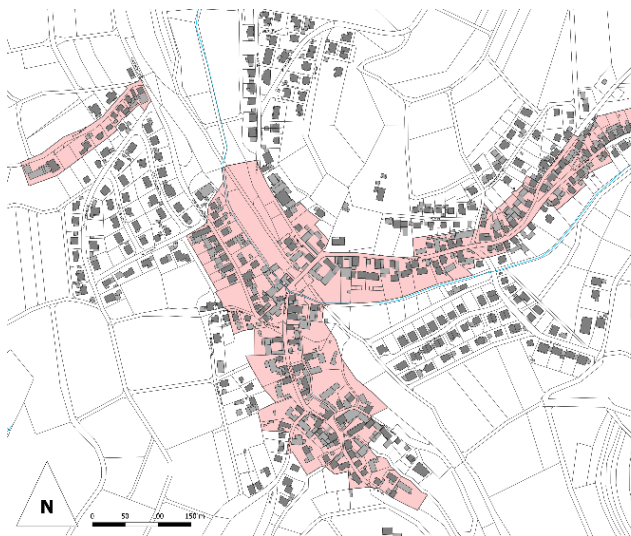


### Bauleitplanung

Im Norden Ober-Beerbachs erfolgten Siedlungserweiterungen in Folge der Bebauungspläne „Im Mühlfeld“ (1974, 2,2 ha) und „Im Mühlfeld, Teil II“ (1987, 0,9 ha) sowie „Im Neutscher Grund“ (1972, 0,8 ha) und im Osten durch die rechtskräftigen Bebauungspläne „Ernsthöfer Straße - Am Schwimmbad (1,3 ha)“ sowie „Im Berggarten - Schlenkgasse - In der Grube“ (5,4 ha), die beide im Jahr 1985 beschlossen wurden. Planungsrecht für Gewerbenutzungen südlich des Siedlungsbereichs geschaffen wurde durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ (2,0 ha) aus dem Jahr 1989. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet erweiterte sich durch zahlreiche Änderungen auf aktuell 2,3 ha. Im Osten wurde die Siedlungsentwicklung durch die Bebauungspläne „Im Hesseltal“ (1966, 3,3 ha) sowie „Im Hesseltal, Teil II“ (1987, 0,7 ha), „Auf der Schindkaute“ (1972, 0,8 ha) sowie zuletzt „Östlich Seeheimer Pfad“ (2010, 0,6 ha) gesteuert.

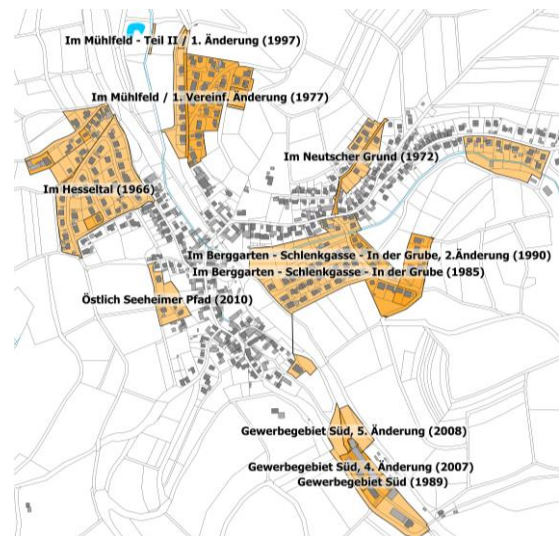
Für die Siedlung Steigerts existiert bereits seit 1968 der Bebauungsplan „Steigerts“ (3,9 ha), für Stettbach seit 1999 der Bebauungsplan „Ortslage Stettbach“ (5,7 ha).

Abbildung 41: Historischer Ortskern Ober-Beerbach mit der Bebauung bis 1950



Quelle: Darstellung WSW & Partner 2021

Abbildung 42: Bebauungspläne Ober-Beerbach



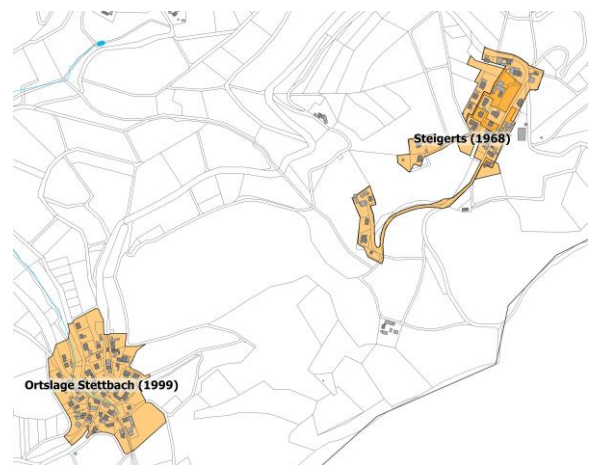
Quelle: Geoventis, Darstellung WSW & Partner 2021

Abbildung 43: Historische Ortskerne der Siedlungen Steigerts und Stettbach mit der Bebauung bis 1950



Quelle: Darstellung WSW & Partner 2021

Abbildung 44: Bebauungspläne der Ortsteile Steigerts und Stettbach



Quelle: Bürger-GIS, LK Darmstadt-Dieburg, Darstellung WSW & Partner 2021

### Ober-Beerbach mit Steigerts und Stettbach

- Ober-Beerbach und Stettbach weisen kompakte Ortskerne auf.
- Steigerts hat sich zu einer Siedlung aus ursprünglich nicht zusammenhängenden Einzelgehöften entwickelt
- Vergleichsweise günstigere Baulandpreise als in Seeheim, Jugenheim oder Malchen
- Sehr Hohe Wohnraumnachfrage insbesondere in Steigerts
- Keine Leerstände in Ober-Beerbach, ca. 10-12 Bauplätze noch vorhanden
- Fast keine Leerstände oder Baulücken in Steigerts und Stettbach

### 3.4.2 Erfassung der Baustruktur und des Baubestandes

Die Baustruktur Seeheim-Jugenheims lässt sich in drei unterschiedliche Bereiche aufteilen. Die Kernorte Seeheim und Jugenheim besitzen insgesamt einen fast vorstädtisch-urbanen Charakter, wenngleich die Ortskerne, insbesondere der von Jugenheim, historisch - dörflich geprägt sind. Die ältesten Gebäude, wie z. B. die alten Rathäuser in Jugenheim oder in Seeheim, stammen noch aus dem Mittelalter. Umfangreiche Siedlungserweiterungen nach dem 2. Weltkrieg bis heute lassen jedoch den ursprünglich dörflichen Charakter, in Seeheim noch mehr als in Jugenheim, in den Hintergrund treten.

Abbildung 45: altes Rathaus in Jugenheim (um 1556) und in Seeheim (um 1599)



Quelle: WSW & Partner

Dagegen sind die Ortsteile Balkhausen und Ober-Beerbach mit Steigerts und Stettbach rein ländlich-dörflich geprägt.

Topografisch bedingt hat sich **Balkhausen** als Straßendorf entwickelt und erstreckt sich über eine Länge von ca. 1,5 km. Die Siedlungsstruktur war ursprünglich nicht geschlossen, sondern immer wieder von hofnahen Freibereichen unterbrochen. Erst in jüngerer Zeit erfolgte eine Ergänzung mit Neubauten, die häufig hinsichtlich Formensprache und Materialität kaum Bezüge zur regionstypischen Bauweise aufweisen. Der Eindruck eines historisch gewachsenen „Ursprungsdorfes“ ergibt sich daher nur in kleineren Teilabschnitten. Die ursprüngliche Hofform in Balkhausen war die geschlossene Drei- oder Vierseit-Hofanlage.

**Malchen**, als der am nächsten zu Darmstadt gelegene Ortsteil, besitzt entlang der Frankensteiner Straße zum Teil noch dörflichen Charakter. Aufgrund des sehr starken Siedlungsflächenwachstums nach Ende des 2. Weltkriegs und intensiver Neubautätigkeit bis in die letzten Jahre, weist der Ortsteil in weiten Teilen den Charakter eines großen vorstädtischen Wohngebiets auf. Auf den besonderen siedlungsgeschichtlichen Charakter als „Wäscherdorf“ weist heute nur noch eine verbliebene Wäscherei, ein historisches Trockenhaus und der Straßename „Bleichstraße“ hin.

Abbildung 46: ehemaliges Trockenhaus (Bleichstraße) und Bebauung in der Frankensteiner Straße



Quelle: WSW & Partner

**Ober-Beerbach** hat sich zunächst entlang der Ernsthöfer Straße und der Erbacher Straße als Bauerdorf entwickelt. Im engeren Ortskern sind die ursprünglich geschlossenen Drei- und Vierseithofformen noch zum Teil erkennbar. Insbesondere in der Ernsthöfer Straße wurden die rückwärtigen Scheunen mehrerer Hofstellen, auch mit Fördermitteln aus dem Dorfentwicklungsprogramm, zu Wohnzwecken umgebaut.

Insgesamt ist im Ortskern ein Umstrukturierungs- und Umbauprozess dahingehend zu beobachten, dass nicht mehr sinnvoll nutzbare (Neben)gebäude abgelegt und durch Neubebauung ersetzt werden. Dabei ist eine Einfügung im Sinne der Beachtung und zeitgemäßen Interpretation regionstypischer Bauformen teilweise – jedoch nicht immer – gelungen.

Abbildung 47: Ersatzbauten im Bereich ehemaliger Hofstellen und beispielgebende Umbaumaßnahme einer Scheune zu Wohnzwecken



Quelle: WSW & Partner (Bild links), rechtes Foto, entnommen aus: „Dorferneuerung Ober-Beerbach, 2001- 2009, Planungsgruppe Darmstadt, Architektur: Busch+Liebig Architekten, Modautal

Abbildung 48: Umnutzung / Umbau von Scheunen und Neubebauung im Ortskern



Quelle: WSW & Partner

Der topografisch stark bewegte Ortsteil „Stettbach“ weist eine kompakte Siedlungsstruktur auf. Einzelgehöfte und Wohnhäuser gruppieren sich in einem Talkessel. Etwa die Hälfte des Ortsteils ist als Denkmalzone ausgewiesen, einzelne Gebäude sind als Einzel-Kulturdenkmal geschützt. In den vergangenen Jahren haben umfangreiche private Umbau- und Sanierungsmaßnahmen z. T. auch an denkmalgeschützten Gebäuden, zu einem sehr homogenen positiven Erscheinungsbild von Stettbach beigetragen.

Abbildung 49: sanierte private Bausubstanz in Stettbach



Quelle: WSW & Partner



### 3.4.3 Regionstypische Bauweise

Die Altortlagen der Gemeinde Seeheim-Jugenheim weisen vielfach noch regionstypische und Identität stiftende Bausubstanz auf, die im Zusammenwirken mit Nachbargebäuden häufig ensemblebildend ist. In der Dorfentwicklung gilt es diese Substanz zu sichern, bei Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen zu bewahren bzw. zeitgemäß weiterzuentwickeln. Neubauten, die z. B. im Zuge einer dörflichen Innenentwicklung als Ersatzbau für abgängige Bausubstanz errichtet werden, sollten die grundsätzlichen regionstypischen Gestaltungsprinzipien hinsichtlich Kubatur, Dachform, Fassadengliederung, etc. aufnehmen, ohne dass damit ein historisierendes „Anbiedern“ an die ursprüngliche Umgebungsbebauung verbunden ist.

Häufig sind der Kellersockel und die Erdgeschosszone der Gebäude in Seeheim-Jugenheim gemauert und in einem gegenüber der Fassade dunkleren Farbton verputzt.

In den alten Ortskernen sind gemauerte und verputzte sowie Fachwerkfassaden (Sichtfachwerk) über einem gemauerten Sockel oder einer gemauerten Erdgeschoßzone häufig anzutreffen. Auch verputztes oder mit Holzschindeln verkleidetes Fachwerk ist anzutreffen.

Abbildung 50: gemauerte Ziegelfassade mit achsensymmetrischer Fensterordnung in Malchen



Quelle: WSW & Partner

Abbildung 51: Fachwerkfassade über gemauertem Erdgeschoss in Seeheim



Quelle: WSW & Partner

Abbildung 52: Verputzte Natursteinfassade (mit Wärmedämmung) in Stettbach



Quelle: WSW & Partner

Die Anordnung von Fassadenöffnungen ist in der Regel achsensymmetrisch, sowohl in vertikaler als auch horizontaler Gliederung. Fenster haben grundsätzlich aufrecht-rechteckige Formate.

Abbildung 53: Holzschindelverkleidung im Obergeschoss in Jugenheim



Quelle: WSW & Partner

Abbildung 54: traufständige Bauweise mit achsensymmetrischer Fassadengliederung durch Zwerchhaus und Fensteranordnung in Jugenheim



Quelle: WSW & Partner

Hoftore sind sowohl als geschlossene Holzkonstruktion als auch in Stabgitterform aus Eisen ausgeführt.

Abbildung 55: historisches Metallhoftor in Jugenheim



Quelle: WSW & Partner

Die traditionellen Dachneigungen betragen ca. 45°. Als Dachform herrscht das Satteldach, das an exponierten Gebäuden auch mit Walm oder Krüppelwalm ausgeführt ist, vor.

Abbildung 56: Satteldach mit Krüppelwalm an exponierter Lage in Jugenheim



Quelle: WSW & Partner

An Wohngebäuden des frühen 20. Jahrhunderts findet man auch die Form des Mansarddaches.

Abbildung 57: Mansarddach in Jugenheim



Quelle: WSW & Partner

Dacheindeckungen haben in der Regel einen rötlich bis rötlich braunen Farbton, und bestehen zumeist aus Tonziegeln in Ziegel- seltener in Biberschwanzdeckung.

Die Belichtung von Dachräumen erfolgt traditionell überwiegend durch Gauben mit Schleppdach, seltener mit Satteldachgauben.

Abbildung 58: Belichtung des Dachraumes durch Schleppdachgauben mit Bezug zur vertikalen Fassadengliederung in Stettbach



Quelle: WSW & Partner

## Denkmalschutz

Im Rahmen der Erarbeitung des IKEK für die Gemeinde Seeheim-Jugenheim wurde die Denkmaltopografie des Landkreises Darmstadt–Dieburg einschließlich der aktuellen Nacherfassung (Stand 2021) 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) 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 Seeheim sind weite Teile des ursprünglichen Siedlungskerns im Bereich der Berg-, Kirch-Darmstädter und Ober-Beerbacher Straße, aber auch südlich direkt angrenzend ein großer Siedlungserweiterungsbereich als „Gesamtanlage Denkmalschutz“ ausgewiesen.

Zwischen den Ortsteilen Seeheim, Jugenheim und dem benachbarten Bickenbach befindet sich das 1954 eröffnete „Schuldorf Bergstraße“ dessen Angebot von einem Kindergarten bis zu einem Gymnasialzweig reicht. Die mehr als 60 Jahre alte Schulanlage steht unter Denkmalschutz und gilt als die älteste Gesamtschule Deutschlands.

Auch in Jugenheim stehen Teile des historischen Kernorts entlang der Ludwig- und Lindenstraße unter Denkmalschutz (Gesamtanlage) und erstrecken sich im Osten über Bereiche an der Hauptstraße bis zum Schloss Heiligenberg.

Insbesondere im Ortsteil Jugenheim sind zahlreiche Mauern als Kulturdenkmal kategorisiert. Diese sind hier überwiegend als Einfriedungen von parkartigen Anlagen (teilweise in Privatbesitz) und / oder zur Bewältigung topografischer Geländeunterschiede in Form von kleinräumig wirksamen „Raumkanten“ von Bedeutung. Diese Mauern unterliegen zumeist besonderen denkmalschutzrechtlichen Vorgaben und sind zu erhalten.

Ein weiterer historischer Kernbereich der Gemeinde Seeheim-Jugenheim, der größtenteils unter Denkmalschutz (Gesamtanlage) steht, ist der des Ortsteils Ober-Beerbach, nämlich im Bereich der Kirche an der Ernsthöfer Straße sowie im Bereich der Erbacher Straße. Auch der Kernbereich Stettbachs ist denkmalgeschützt.

### **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 Seeheim-Jugenheim 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 resultiert.

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 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 und Baulücken erfolgte ortsteilbezogen im Rahmen von mehreren Begehungen (um nicht nur eine „Momentaufnahme“ etwa durch „Urlaubsabwesenheiten“ zu haben) durch das Planungsbüro 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.

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 Erbauseinandersetzungen, überwiegend jedoch darin, dass angesichts 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 zu einer Ungenauigkeit aufweisen und zum anderen der Nachfragedruck seit 2017 nochmals erheblich zugenommen hat. Insofern können die aktuell durch Ortsbegehungen erfassten Leerstände als hinreichend plausibel angesehen werden.

Aufgrund struktureller Veränderungen im Einzelhandel können in den Ortskernen teilweise Leerstände von zumeist kleineren Ladenlokalen festgestellt werden. Die Umnutzung zu Wohnzwecken wäre zwar grundsätzlich möglich, allerdings wären dazu oft erhebliche Veränderungen des Gebäudegrundrisses erforderlich. In vielen Fällen erfolgt die Erschließung der oberen Wohngeschosse durch den im EG liegenden Laden, was bei den zumeist bisher Inhaber geführten Geschäften sinnvoll war, heute aber eine räumlich getrennte Wiedernutzung erschwert. Allerdings können auch diese theoretisch vorhandenen und flächenmäßig geringen Potenziale nicht nennenswert zu einer Entlastung des Nachfragedrucks beitragen.

### **Nachfrageentwicklung der letzten fünf Jahre**

In den vergangenen Jahren verzeichnet die Bauverwaltung der Gemeinde Seeheim-Jugenheim eine zunehmende Nachfrage nach Baugrundstücken und zu verkaufenden Häusern im gesamten Gemeindegebiet, vornehmlich jedoch in den beiden Hauptorten Seeheim und Jugenheim sowie in Malchen. Die von der Gemeinde Seeheim-Jugenheim zur Verfügung gestellten Zahlen zu den abgeschlossenen Kaufverträgen von bebauten und unbebauten Wohnbaugrundstücken von September 2021 bis Februar 2022 (Tabelle 4) zeigen eine rege Dynamik am Immobilienmarkt auf.

Im Schnitt verzeichnet die Bauverwaltung der Gemeinde Seeheim-Jugenheim pro Woche mindestens drei Anfragen nach Baugrundstücken für das gesamte Gemeindegebiet. Von diesen Anfragen konnte bisher so gut wie keine befriedigt werden. 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.

Der Großteil der Grundstücksverkäufe spielt sich nicht in den Ortskernbereichen ab, was im Zusammenhang mit dem sehr geringen Gebäudeleerstand daraufhin deutet, dass in den Ortskernen auch in Zukunft keine nennenswerten Leerstände zu verzeichnen sein werden.

Die Untersuchung von Flächen und Gebäuden, die in der Gemeinde Seeheim-Jugenheim 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.

Ein weiteres Indiz für die extreme Nachfragesituation ist, dass in den Ortsteilen von Seeheim-Jugenheim 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 eingehen.

In einer Untersuchung der Zeitschrift „Capital“<sup>13</sup> wird für 2016 konstatiert, dass sich die Vermarktungsdauer von Wohnungen in Seeheim-Jugenheim, sowohl zur Miete als auch zum Kauf, gegenüber 2015 deutlich reduziert hat. So wurden Anzeigeninserate für Bestandswohnungen nach 47 Tagen und solche für Neubauwohnungen bereits nach 24 Tagen wieder aus dem Netz genommen.

Tabelle 3: Abgeschlossene Kaufverträge von Hausgrundstücken (September 2021 - Februar 2022)

|                             | Seeheim | Ju-<br>gen-<br>heim | Balkhau-<br>sen | Mal-<br>chen | Ober-<br>Beer-<br>bach | Stei-<br>gerts | Stett-<br>bach | Ins-<br>ge-<br>samt |
|-----------------------------|---------|---------------------|-----------------|--------------|------------------------|----------------|----------------|---------------------|
| Abgeschlossene Kaufverträge | 23      | 7                   | 1               | 4            | 2                      | -              | 1              | 38                  |

Quelle: Gemeinde Seeheim-Jugenheim / WSW & Partner 2022

Insbesondere in den noch dörflich geprägten Ortsteilen Ober-Beerbach und Balkhausen besteht durch die Umnutzung nicht mehr landwirtschaftlich genutzter Scheunen noch ein (geringes) Entwicklungspotenzial zu Wohnzwecken. In Ober-Beerbach wurden bereits zahlreiche Scheunen zu Wohnzwecken umgenutzt, bzw. nach deren Abriss durch Wohngebäude ersetzt. Die noch vorhandenen geringen Potenziale sind in den örtlichen Übersichtskarten dargestellt.

Abbildung 59: Umnutzung bzw. Ersatz von Scheunen zu Wohnzwecken in Ober-Beerbach



Quelle: WSW & Partner

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

<sup>13</sup> [www.capital.de/immobilien-kompass/seeheim-jugenheim](http://www.capital.de/immobilien-kompass/seeheim-jugenheim)

Tabelle 4: Potenziale für Siedlungsentwicklung in Seeheim-Jugenheim (Stand: Sommer 2021)

|   | See-<br>heim | Ju-<br>gen-<br>heim | Bal-<br>khau-<br>sen | Mal-<br>chen | Ober-<br>-<br>Beer-<br>bach | Stei-<br>gerts | Stett-<br>bach | Ins-<br>ge-<br>samt |
|---|--------------|---------------------|----------------------|--------------|-----------------------------|----------------|----------------|---------------------|
| <b>Leerstehende Wohngebäude</b>   | -            | 4                   | 1                    | 2            | 4                           | 1              | -              | <b>12</b>           |
| <b>Leerstehende Scheunen</b><br>(mit Umnutzungspotenzial zu<br>Wohnzwecken)                           | -            | -                   | 2                    | 1            | 2                           | -              | -              | <b>5</b>            |
| <b>Leerstehende Gewerbege-<br/>bäude</b><br>(gesamtes Gebäude)  | -            | -                   | -                    | -            | -                           | -              | -              | <b>-</b>            |
| <b>Leerstehende Gewerberäume</b><br>(Nutzungseinheit innerhalb ei-<br>nes Gebäudes)                   | -            | 1                   | -                    |              | 1                           | -              | -              | <b>2</b>            |
| <b>Bebaubare Grundstücke im<br/>Geltungsbereich eines B-<br/>Plans (§30 BauGB)</b>                    | 16           | 8                   | 2                    | 12-          | 2                           | -              | -              | <b>40</b>           |
| <b>Bebaubare Grundstücke in-<br/>nerhalb des Siedlungsbe-<br/>reichs, ohne B-Plan (§34<br/>BauGB)</b> | 9            | 3                   | -                    | -            | 1                           | -              | -              | <b>13</b>           |

Quelle: WSW & Partner 2021



Tabelle 5: Analysedaten zum Flächen- und Leerstandsmanagement

| Ortsteil      | Einwohnerzahl (2020) | Einwohnerentwicklung der letzten 10 Jahre | Leerstand (Wohngebäude)<br>Anzahl und % Anteil | „Potenzieller Leerstand“ * (Wohngebäude)<br>(Zahl der Einwohner > 75 Jahre) | B-Plan Grundstücke (unbebaut)<br>Anzahl | Nachverdichtungspotenzial<br>(Baulücken) | Nachverdichtungspotenzial (leerstehende Wirtschaftsgebäude) | Baulandreserven (F-Plan)<br>ha |
|---------------|----------------------|---|--|---|---|--|---|--------------------------------|
| Seeheim*      | 9.096                | + 275<br>+                                | 0  | 1.431 (15,7%)   | 16                                      | 9  | 0   | 0                              |
| Jugenheim     | 4.451                | + 206<br>+ 4,9 %                          | 4 (0,3%)                                       | 563 (12,5%)   | 8                                       | 3  | 1   | 0                              |
| Balkhausen    | 619                  | - 34<br>- 5,2 %                           | 1 (0,5%)                                       | 66 (10,8%)  | 2                                       | 0  | 2   | 0                              |
| Malchen       | 1.073                | + 69<br>+ 6,9 %                           | 2 (0,6%)                                       | 123 (11,8%)   | 12                                      | 0  | 1   | 0                              |
| Ober-Beerbach | 1.163                | - 94<br>- 7,5 %                           | 4 (1,0%)                                       | 108 (9,2%)  | 2                                       | 1  | 3   | 0                              |
| Steigerts**   | 91                   | + 10<br>+ 12,4 %                          | 1 (3,4%)                                       | 10 (12,3%)  | 0                                       | 0  | 0   | 0                              |
| Stettbach     | 146                  | + 6<br>+ 4,3 %                            | 0 (0%)   | 12 (8,5%)   | 0                                       | 0  | 0   | 0                              |
| <b>Gesamt</b> | <b>16.639</b>        | <b>+ 438<br/>+ 2,7 %</b>                  | <b>12 (0,5%)</b>                               | <b>2.113<br/>(12,7%)</b>  | <b>40</b>                               | <b>13</b>                                | <b>7</b>  | <b>0</b>                       |

Quelle: Gemeinde Seeheim-Jugenheim / WSW & Partner 2022

\*Im Ortsteil Seeheim wurden in Abstimmung mit der Kreisverwaltung nur die Siedlungsflächenpotenziale im Bereich bebaubarer Grundstücke erfasst. Eine Förderung von Privatmaßnahmen (z. B. zur Sanierung / Wiedernutzung, oder ortsbildgerechter Neubebauung) ist aufgrund der Einwohnerzahl > 6.000 in Seeheim nicht möglich.

Es ist hinsichtlich der Leerstandssituation im Ortsteil Seeheim jedoch davon auszugehen, dass sich keine signifikanten Unterschiede zu den übrigen untersuchten Ortsteilen – insbesondere zu Jugenheim!-ergeben.

\*\*Der relativ hohe Prozentsatz leerstehender Gebäude erklärt sich aus dem Umstand, dass in Steigerts nur 29 Wohngebäude vorhanden sind.

Die Ermittlung des „potenziellen“ Leerstands, der sich theoretisch daraus ergeben könnte, dass es eine Anzahl von Gebäuden gibt, die mit Personen der Altersgruppe > 75 Jahre bewohnt sind, zeigt, dass dazu Werte zwischen 8,5% der Gesamteinwohnerzahl (Stettbach) und bis zu 15,7% (Seeheim) vorliegen.

Aus zahlreichen Gesprächen mit der Gemeindeverwaltung, Ortsvorstehern, Bürgerinnen und Bürgern in den Ortsteilen sowie mit Mitgliedern der Steuerungsgruppe wird jedoch klar deutlich, dass sich seit Jahren keine „potenziellen“ Leerstände aufgrund der Alters- und Haushaltsstruktur der Bewohner abzeichnen! Nach den im Rahmen der IKEK-Erstellung vorgenommenen Erhebungen zu den tatsächlichen Leerständen sowie den durch die Gemeindeverwaltung und Maklerbüros bestätigten kaum vorhandenen Verkaufsimmobilien auf dem Gebäude- und Grundstücksmarkt in Seeheim-Jugenheim kann die Schlussfolgerung gezogen werden, dass sich in weder in Seeheim

und Jugenheim, noch in den kleineren, dörflich geprägten Ortsteilen in absehbarer Zeit eine zunehmende Anzahl an Gebäudeleerständen ergeben wird!

Eine Problematik in die Richtung, dass insbesondere die historischen Ortskerne in Seeheim-Jugenheim wegen potenzieller Leerstände einen Bedeutungsverlust erfahren könnten, ist fachlich nicht begründbar! Hier ist bereits seit vielen Jahren immer wieder ein Generationswechsel zu beobachten, der zu einer altersstrukturellen Durchmischung geführt hat und auch zukünftig führen wird.

Untergenutzte, weil seit Jahren nur noch von einer älteren Person bewohnte Gebäude, die einen besonders schlechten Erhaltungszustand aufweisen, werden in der Regel nach Ableben der Bewohner von den nachfolgenden Eigentümern abgerissen und durch Neubebauung ersetzt. Aufgrund des zunehmend ansteigenden Bodenpreisniveaus werden gegenüber der Vornutzung i.d.R. deutlich höhere Dichtewerte realisiert

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.

### **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.

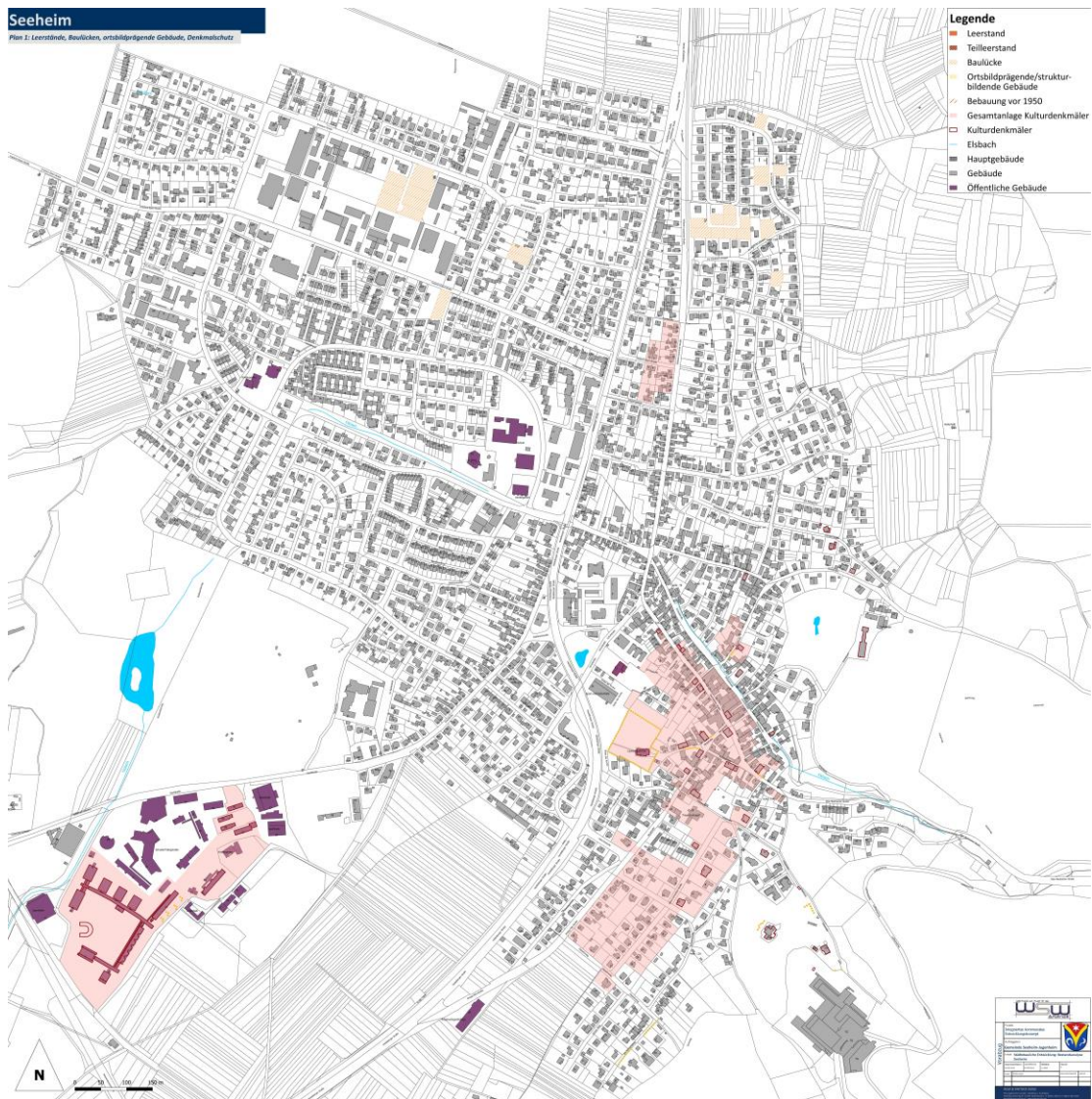
Gravierender ist die teilweise Überformung der charakteristischen Bausubstanz durch Um- und Anbauten, die Verwendung nicht regionstypischer Materialien und die Veränderung der Formsprache z.B. durch Zerstörung der Fassadensymmetrien, untypische Dachformen und -neigungen etc. zu bewerten.

Im historischen Ortskern von Jugenheim erzeugen die zumeist hervorragend restaurierten und sanierten denkmalgeschützten Häuser und (ehemals) landwirtschaftlichen Anwesen ein besonderes städtebauliches Ambiente.

In Ober-Beerbach wurden im Rahmen einer vorausgegangenen Dorferneuerung verschiedene Anwesen ortsbildgerecht saniert und insbesondere auf der Südseite der Ernsthöfer Straße ehemals landwirtschaftliche Scheunen zu Wohnzwecken umgenutzt.

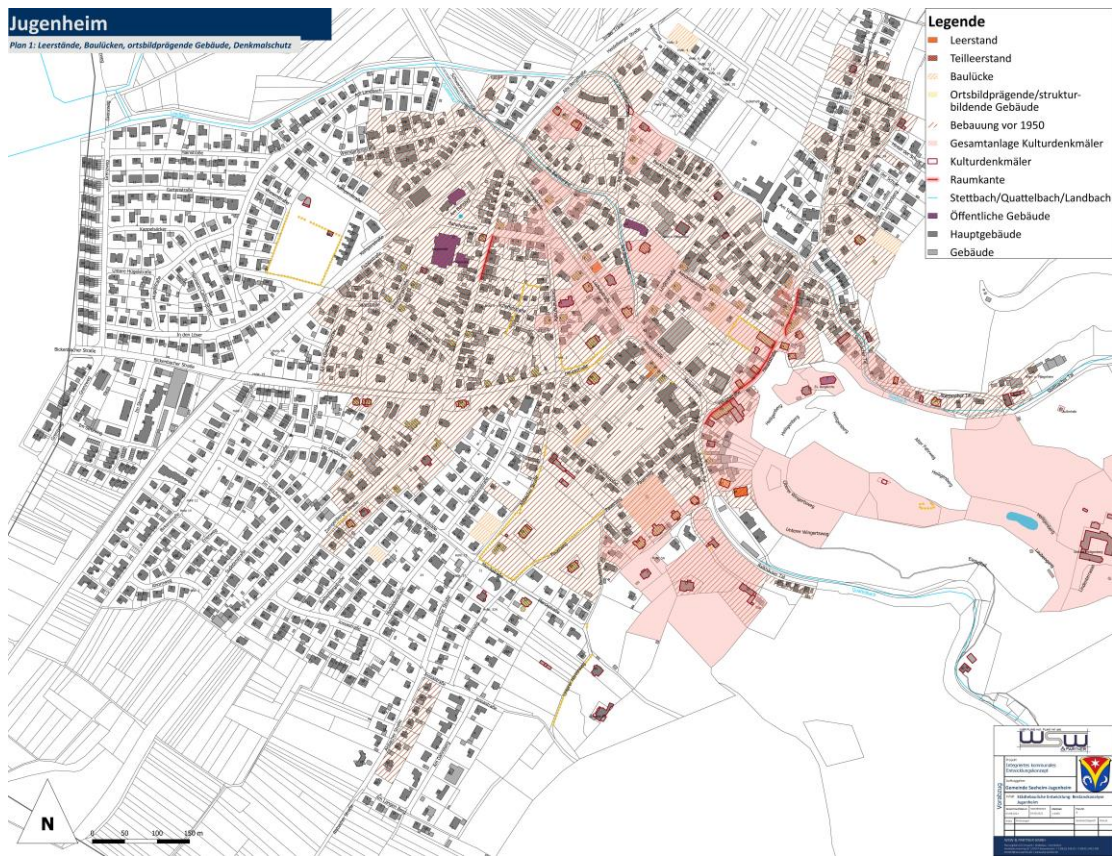
Nachfolgende Kartendarstellungen zur städtebaulichen Entwicklung in den Ortsteilen stellen neben Haupt- und öffentlichen Gebäuden unter anderem auch Gebäude dar, welche Neben- und gewerblich sowie sonstig genutzte Gebäude beinhalten.

Abbildung 60: Städtebauliche Entwicklung Seeheim



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

Abbildung 61: Städtebauliche Entwicklung Jugenheim



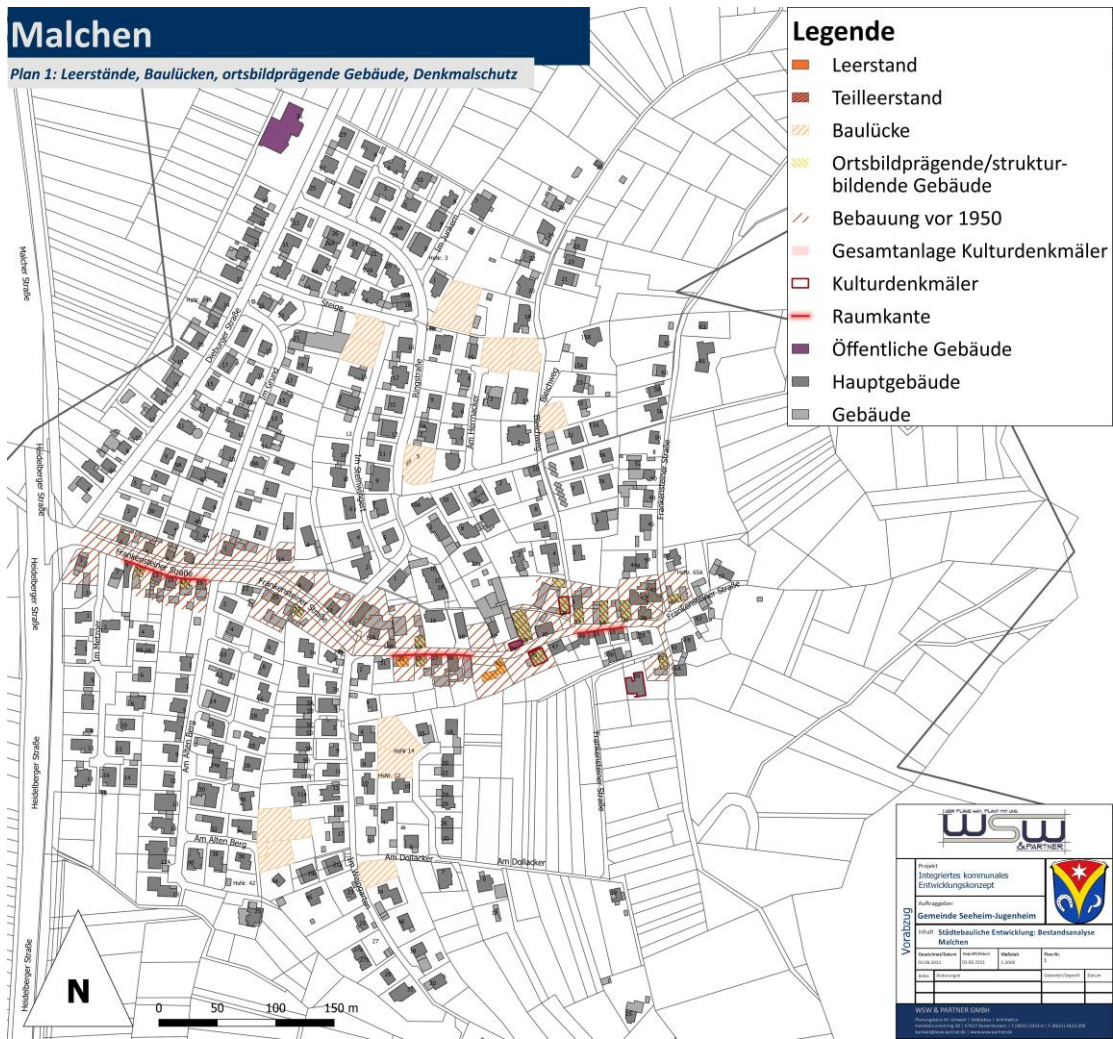
Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geo-Information, Landesamt für Denkmalschutz Hessen, Bearbeitung WSW & Partner 2021

Abbildung 62: Städtebauliche Entwicklung Balkhausen



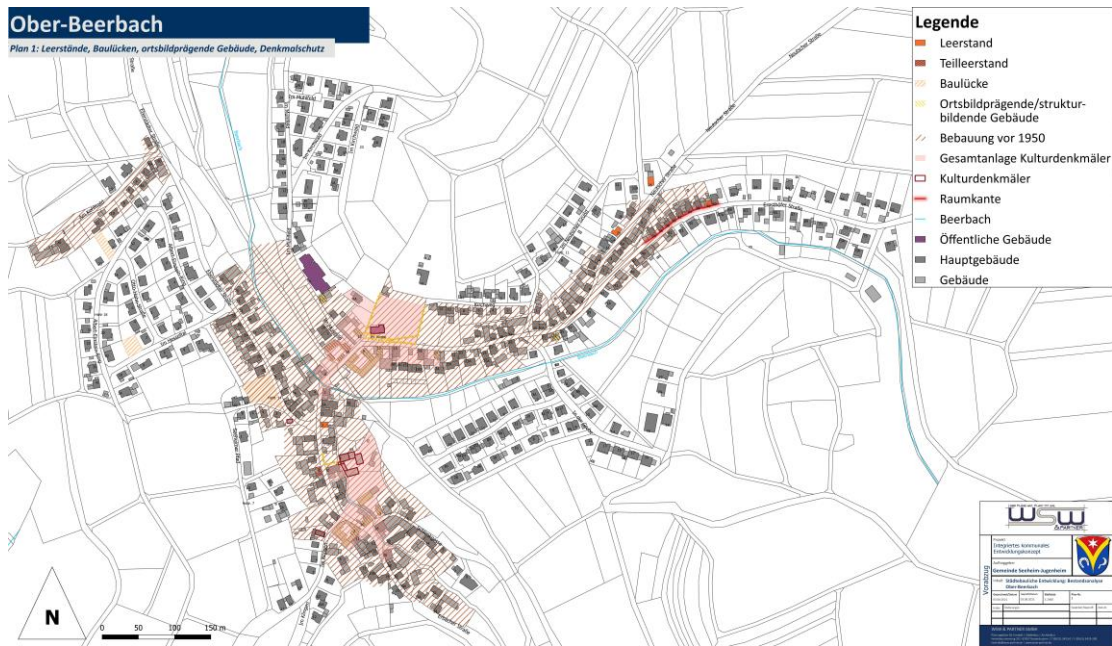
Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geo-Information, Landesamt für Denkmalschutz Hessen, Bearbeitung WSW & Partner 2021

Abbildung 63: Städtebauliche Entwicklung Malchen



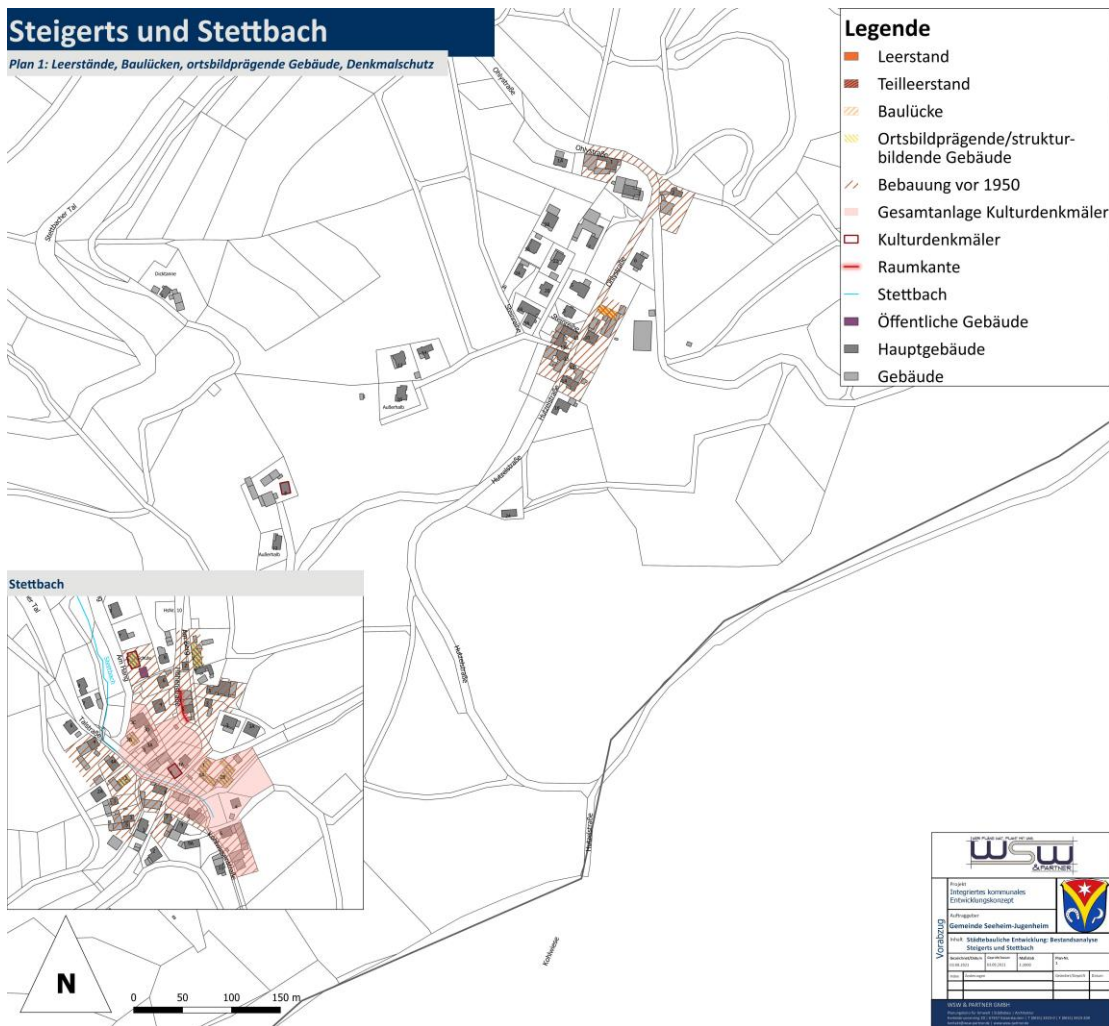
Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geo-Information, Landesamt für Denkmalschutz Hessen, Bearbeitung WSW & Partner 2021

Abbildung 64: Städtebauliche Entwicklung Ober-Beerbach



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

Abbildung 65: Städtebauliche Entwicklung Steigerts und Stettbach



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

## Flächennutzungsplan der Gemeinde Seeheim-Jugenheim - Entwicklungsstrategie zur Siedlungsentwicklung

Der für das Gemeindegebiet der Gemeinde Seeheim-Jugenheim derzeit gültige Flächennutzungsplan (FNP) ist seit dem 13.07.2006 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 Wohnbauflächenplanung ergab zu diesem Zeitpunkt einen Wohnbauflächenbedarf von 9,2 ha.

Die Entwicklungsflächen insbesondere für Wohnen sind im gesamten Gemeindegebiet von Seeheim-Jugenheim inzwischen ausgeschöpft. Das erklärte Ziel der Gemeinde liegt darin, keine weitere Siedlungsentwicklung in die Fläche zu betreiben. Neben naturräumlichen und naturschutzfachlichen Restriktionen führten auch Aspekte einer kaum mehr sinnvoll erweiterbaren Infrastruktur sowohl in erschließungstechnischer Hinsicht als auch im Bezug auf Einrichtungen der Daseinsvorsorge (Kinderbetreuung, Schulen) zu dieser Entscheidung.

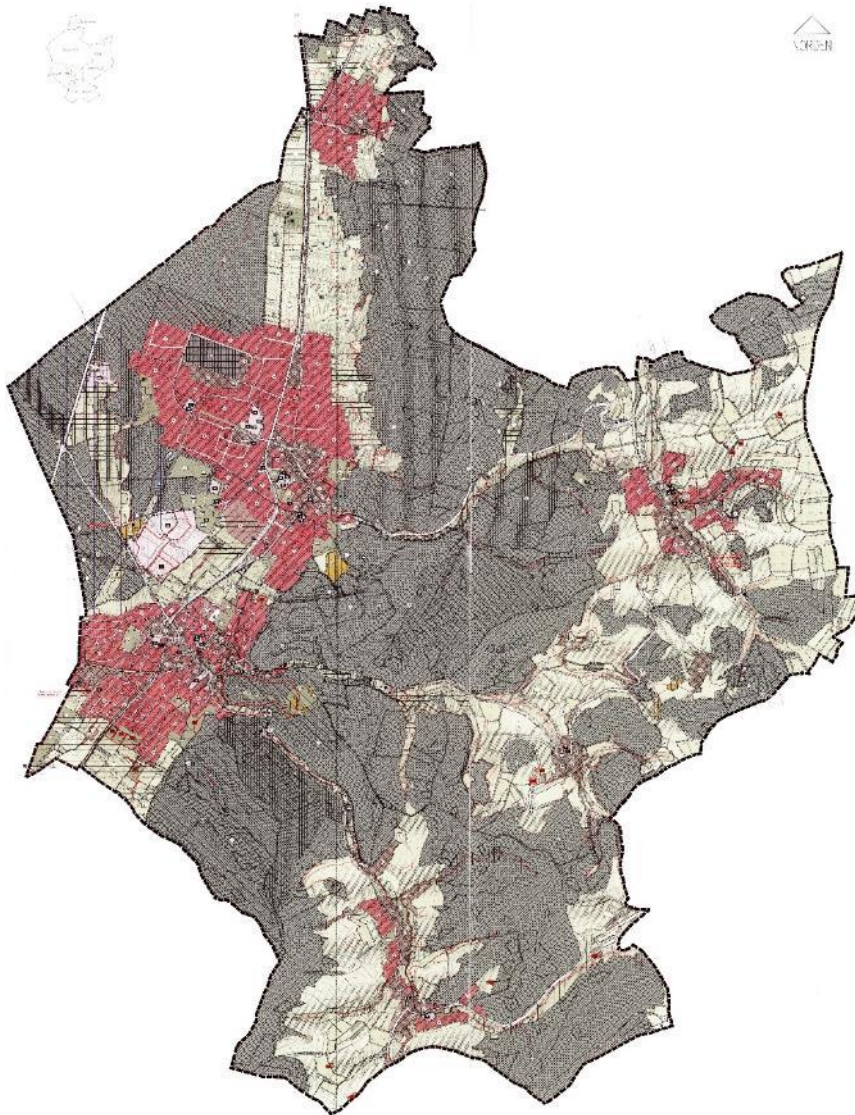


**Der Fokus liegt insofern eindeutig auf der Förderung und Steuerung einer geordneten Innenentwicklung.** Die derzeit im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungspläne „Zeppelinstraße“ in Seeheim und der Bebauungsplan der Innenentwicklung „Dollacker“ in Malchen habe keine erheblichen Siedlungserweiterungen zur Folge.

In Seeheim dient der Bebauungsplan „Zeppelinstraße“ zum einen der städtebaulichen Arrondierung der in diesem Abschnitt nur einseitig angebauten Zeppelinstraße mit insgesamt sieben Doppelhausgrundstücken und zum anderen der dringend erforderlichen Ansiedlung einer weiteren Kindertagesstätte.

Der Bebauungsplan „Dollacker“ in Malchen arrondiert die Südseite der bereits weitgehend angebauten gleichnamigen Straße und ermöglicht maximal drei zusätzliche Baumöglichkeiten für Einfamilienhausbebauung.

Abbildung 66: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Seeheim-Jugenheim (2006)



Quelle: Gemeinde Seeheim-Jugenheim

## ECKPUNKTE

### Städtebauliche Entwicklung und Wohnen

- Die Ortsteile der Gemeinde Seeheim-Jugenheim weisen unterschiedliche städtebauliche Charaktere auf. Während die Kernorte Seeheim und Jugenheim einen fast vorstädtisch-urbanen Charakter besitzen, sind die Ortsteile Balkhausen und Ober-Beerbach mit Steigerts und Stettbach dagegen ländlich-dörflich geprägt. Malchen ähnelt von der Größe einem Dorf, besitzt aber aufgrund der umfangreichen Neubaugebiete einen städtischen Vorortscharakter.
- Die Wohnbautätigkeit der letzten Jahre sowie die geringe Anzahl an leerstehenden Wohngebäuden bestätigen die zunehmende Immobiliennachfrage.
- Entwicklungspotenziale im Innenbereich sind aufgrund der zunehmenden und ungesteuerten Nachverdichtung nur im geringen Ausmaß vorhanden.
- Der erklärte Fokus der Gemeinde Seeheim-Jugenheim liegt darin, trotz sehr hoher Nachfrage nach Baugrundstücken, nicht mehr „in die Fläche“ zu wachsen, sondern die vorhandenen geringen Innenentwicklungspotenziale zu nutzen.
- Die i.d.R. in Privatbesitz befindlichen Baulücken und leerstehenden Gebäude sind u.a. aufgrund der Niedrigzinsphase und steigender Inflation derzeit nur eingeschränkt mobilisierbar.
- Die hohe Nachfrage nach Wohnraum erzeugt insbesondere in den Ortskernen von Seeheim und Jugenheim 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.

## 3.5 Städtebaulich-grünordnerische Bestandsaufnahme

Der öffentliche Raum, insbesondere die innerörtlichen Grün- und Freiflächen sowie Platzräume haben wichtige Begegnungs-, Kommunikations- und wohnungsnahe Freizeit- und Erholungsfunktionen.

Über ihre Treffpunktfunktion tragen sie zur Identifikation der Bürger mit ihrem Ortsteil bei. Darüber hinaus können sie Räume für Feste und Veranstaltungen bieten.

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

In den Seeheim-Jugenheimer Ortsteilen sind entsprechende Flächen in unterschiedlicher Ausprägung vorhanden.

### Jugenheim

Als große öffentlich zugängliche Parkanlagen sind innerhalb der Ortslage der Gemeindepark westlich der Lindenstraße und östlich außerhalb, die weitläufigen Anlagen um das Schloss Heiligenberg bedeutsam.

Nicht öffentlich zugänglich, da in Privatbesitz, jedoch markant und für die Durchgrünung von Jugenheim besonders prägend, sind die parkartigen großen Villengrundstücke mit altem Baumbestand an der Alsbacher Straße und am Pauerweg.

Als innerörtliche Treff- und Kommunikationsorte dienen insbesondere das „Roseneck“ im Einmündungsbereich: Alexanderstraße / Hauptstraße und das „Rondell“ am Eiscafé am Kreisel in der Hauptstraße / Lindenstraße.

Die Grünfläche gegenüber der Bürgerhalle und der Brunnenplatz haben dagegen eine untergeordnete Funktion.

Abbildung 67: „Roseneck“ und Brunnenplatz in Jugenheim



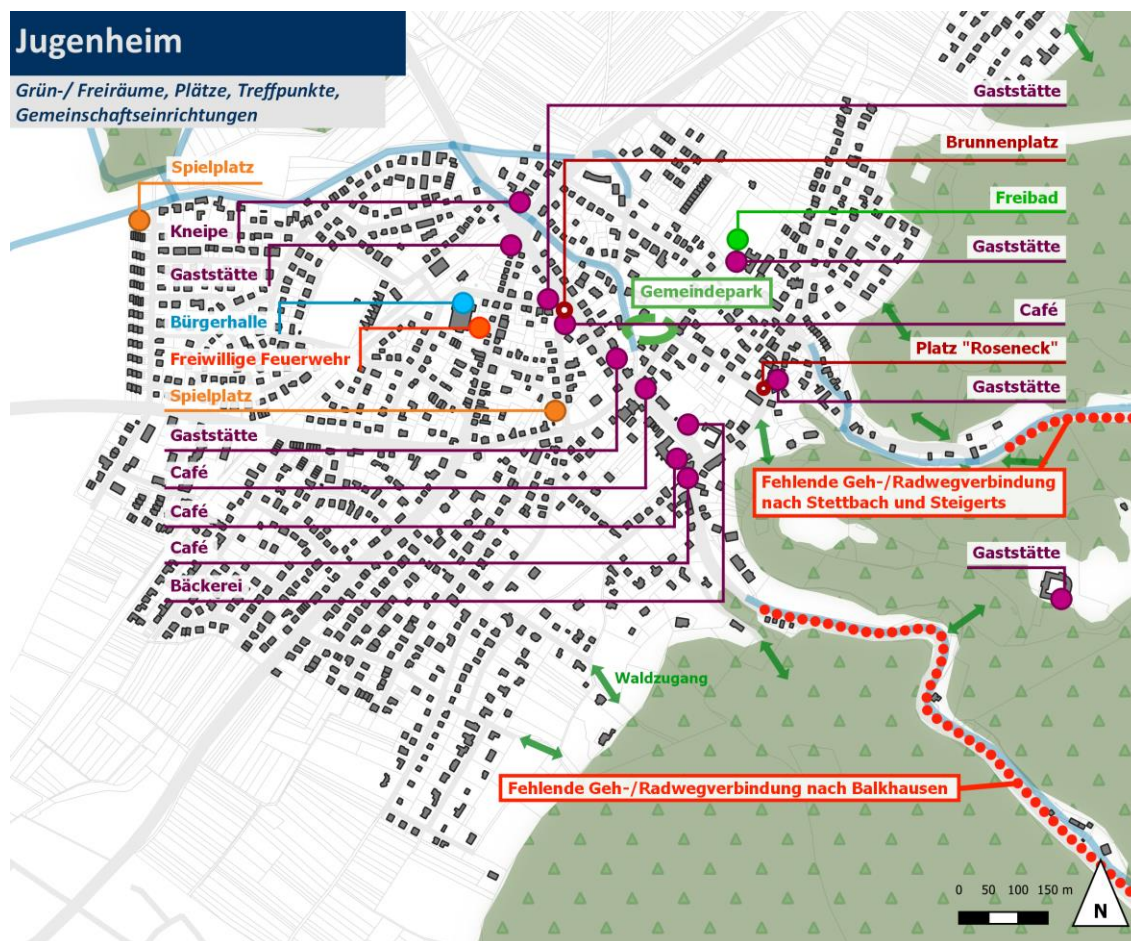
Quelle: Quelle: WSW & Partner

Abbildung 68: Grünanlage an der Bürgerhalle und „Rondell an der Eisdiele“ in Jugenheim



Quelle: WSW & Partner

Abbildung 69: Frei-/Grünräume, Plätze, Treffpunkte, Gemeinschaftseinrichtungen: Jugenheim



Quelle: WSW & Partner

## Malchen

In Malchen nimmt der „Lindenplatz“ im Einmündungsbereich des Bleichwegs in die Frankensteiner Straße eine besondere Bedeutung als Treff- und Kommunikationspunkt ein. Er stellt nicht nur den historischen Dorfmittelpunkt dar.

Abbildung 70: historischer Lindenplatz in Malchen



Quelle: WSW & Partner

Es handelt sich um eine echte alte Dorflinde, die bis weit vor den 30 Jährigen Krieg datiert wurde. Nachgewiesen ist, dass hier mindestens seit 1533 das frühere Ortsgericht tagte.

Der Brunnen wurde 1911 erneuert und ist mit seinem großen Sandsteintrog der älteste Dorfbrunnen in Malchen.

Heute ist das jährlich im Mai stattfindende „Frühstück unter der Linde“ fester Bestandteil des Malcher Veranstaltungskalenders.

Am Lindenplatz besteht insofern Handlungsbedarf, als dass die straßenseitige Mauer saniert werden muss.

Insgesamt sollte der Platzbereich eine funktionale und gestalterische Aufwertung erfahren. Dazu zählen eine barrierefrei nutzbare Gestaltung des Bodenbelags, die Erneuerung der Sitzbänke sowie eine der historischen und heutigen Bedeutung des Platzes angepasste Gestaltung der Einfriedung.

Weitere kleinere öffentliche Grünflächen in Malchen wirken gegenüber dem Lindenplatz etwas „verwaist“.

Abbildung 71: „verwaiste“ öffentliche Grünflächen in der Frankensteiner Straße in Malchen



Quelle: WSW & Partner

Der an der Nordseite der Frankensteiner Straße verlaufende Fußweg wird von einer linearen Grünstruktur begleitet. Hinsichtlich einer gestalterischen und ökologischen Aufwertung sollte die Anlage eines extensiv zu pflegenden Blühstreifens erwogen werden. Neben der Bedeutung als Lebensraum für Insekten und als Vernetzungselement könnte damit auch der Pflegeaufwand durch den gemeindlichen Bauhof reduziert werden.

Abbildung 72: lineare Grünstruktur mit Aufwertungspotential an der Frankensteiner Straße in Malchen



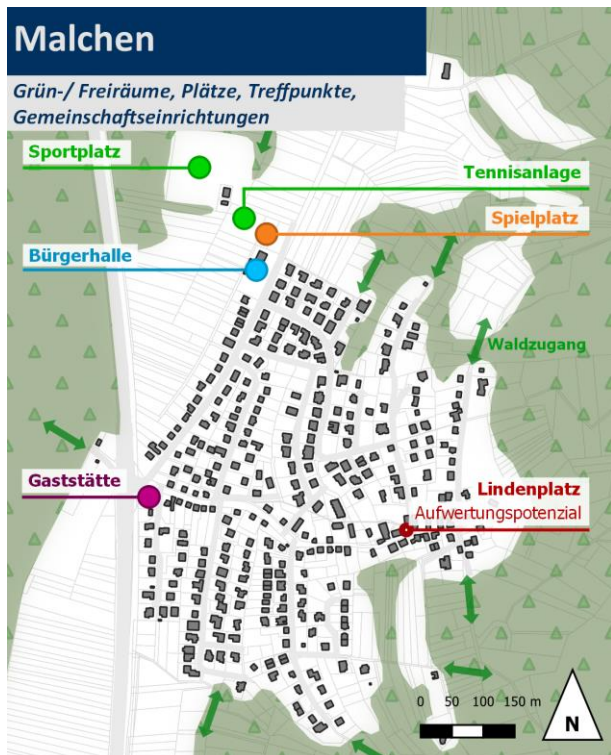
Quelle: WSW & Partner

Der außerhalb, westlich der bebauten Ortslage, liegende Friedhof von Malchen weist einen größeren mit Bäumen bestandenen Vorbereich auf, der neben seiner Funktion als Parkplatz für Friedhofsbesucher auch als Treff- und Ausgangspunkt für Spaziergänger dient.

Die Lage unmittelbar am Radweg nach Seeheim bietet gute Voraussetzungen diesen Bereich funktional aufzuwerten.

Im östlichen Übergangsbereich zwischen dem Siedlungskörper und dem Wald bietet der hervorragende Blick über die Rheinebene gute Voraussetzungen zur Einrichtung eines „Panoramablicks“ mit Bänken, Tischen und ggf. Hinweistafeln.

Abbildung 73: Frei-/Grünräume, Plätze, Treffpunkte, Gemeinschaftseinrichtungen: Malchen



Quelle: WSW & Partner

## Ober-Beerbach

Am Standort der alten Bürgermeisterei entstand in der Ortsmitte ein kleiner zentraler Platzbereich. Er ist Standort einer Bushaltestelle und wird von fahrenden Händlern der Nahversorgung sowie vom „Sparkassenauto“ angefahren und erfüllt damit eine wichtige Funktion im Ortskern. Er bietet darüber hinaus einige Parkplätze, die von Eltern, die ihre Kinder in die nahegelegene Kindertagesstätte bringen / abholen, genutzt werden. Sie sind auch Ausgangspunkt für kleinere Wanderungen auf Themenwegen, die der Verschönerungsverein Ober-Beerbach mit großem Engagement angelegt hat und unterhält.

Abbildung 74: Dorfplatz in Ober-Beerbach

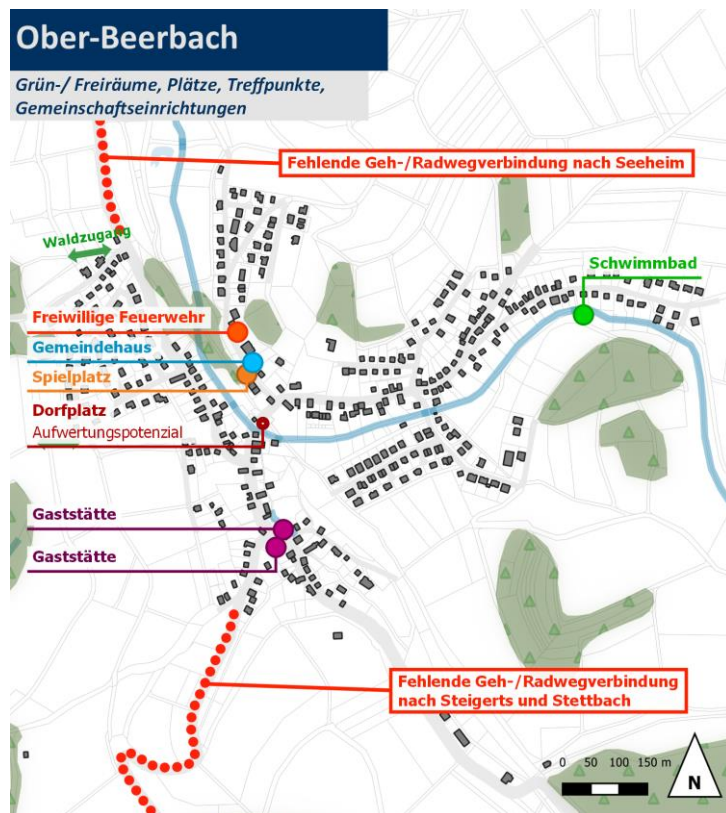


Quelle: WSW & Partner

Der Platz wirkt inzwischen etwas „in die Jahre gekommen“ und sollte zur Erfüllung seiner Funktion als dörflicher Treff- und Kommunikationspunkt aufgewertet werden. Neben einer funktionalen und gestalterischen Verbesserung der Infotafeln zu örtlichen und Vereinsveranstaltungen wäre auch die Herstellung einer kleineren Überdachung und eine bessere Beleuchtung sinnvoll.

Die Freifläche vor der Bürgerhalle in der Bahnhofstraße (Ludwig-Merz-Platz) dient im Wesentlichen als Parkplatz bei Veranstaltungen in der Halle sowie als Kerweplatz.

Abbildung 75: Frei-/Grünräume, Plätze, Treffpunkte, Gemeinschaftseinrichtungen: Ober-Beerbach



Quelle: WSW & Partner



## Steigerts

Der zum Ortsteil Ober-Beerbach zählende kleine Weiler Steigerts verfügt über keine innerörtliche öffentliche Fläche. Dennoch besteht seit einigen Jahren eine sehr aktive Dorfgemeinschaft, die in Steigerts verschiedene Veranstaltungen organisiert.

Mangels vorhandener öffentlicher Flächen finden diese bisher auf privaten Grundstücksflächen statt. Weil damit unterschiedliche Schwierigkeiten und Problemstellungen verbunden sind (Verfügbarkeit, Haftung bei Beschädigungen, Verkehrssicherung, etc.) besteht der große Wunsch nach einer öffentlichen Fläche, auf der dörfliche Veranstaltungen stattfinden können.

Zudem besteht in Steigerts vor allem an schönen Wochenenden aufgrund seiner landschaftlich besonders attraktiven Lage ein erhebliches Problem, die PKW der Besucher geordnet unterzubringen.

Im Rahmen einer Ortsbegehung wurde eine Fläche unmittelbar nördlich des Ortseingangs betrachtet, die als multifunktionaler Platzbereich entwickelt werden könnte.

Gedacht ist an eine wassergebundene Befestigung, eine ggf. moderate Terrassierung von Randbereichen zur Herstellung kleinerer ebener Flächen für Verkaufsstände und eine Beleuchtung.

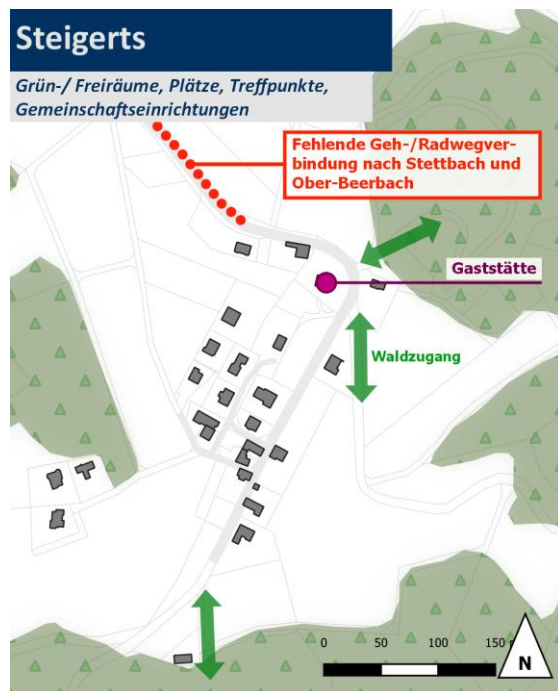
Durch Ergänzung von Hinweistafeln zum örtlichen und überörtlichen Wander- und Radwegenetz kann dieser Bereich als Parkplatz die bisher sehr prekäre Parksituation in Steigerts deutlich entlasten!

Abb. 72: Potenzielle Fläche für einen öffentlichen Multifunktionsplatz in Steigerts



Quelle: WSW & Partner

Abbildung 76: Frei-/Grünräume, Plätze, Treffpunkte, Gemeinschaftseinrichtungen: Steigerts



Quelle: WSW & Partner

## Stettbach

Der zentrale Treff- und Kommunikationsort in Stettbach ist das im Jahr 2020 wieder reaktivierte Backhaus. Ähnlich wie in Steigerts verfügt der Ortsteil über keine regelrechten Grün- und Freiflächen, sieht man vom Vorbereich des Dorfgemeinschafts- und Feuerwehrhauses als kleinere Parkplatz- und Veranstaltungsfläche ab.

Als gestaltendes und belebendes Element verläuft der Stettbach teilweise oberirdisch durch die Ortslage. Er wird von einer linearen mit Bäumen bestandenen Rasenfläche gesäumt. Um die missbräuchliche Nutzung als „Parkplatz“ zu verhindern, begrenzen großformatige Steine die zum Teil mit Sitzgelegenheiten gestaltete Fläche. Beschädigte Bereiche an Grundstückseinfahrten, welche über den Stettbach führen, stören und stauen zum Teil den Bachlauf.

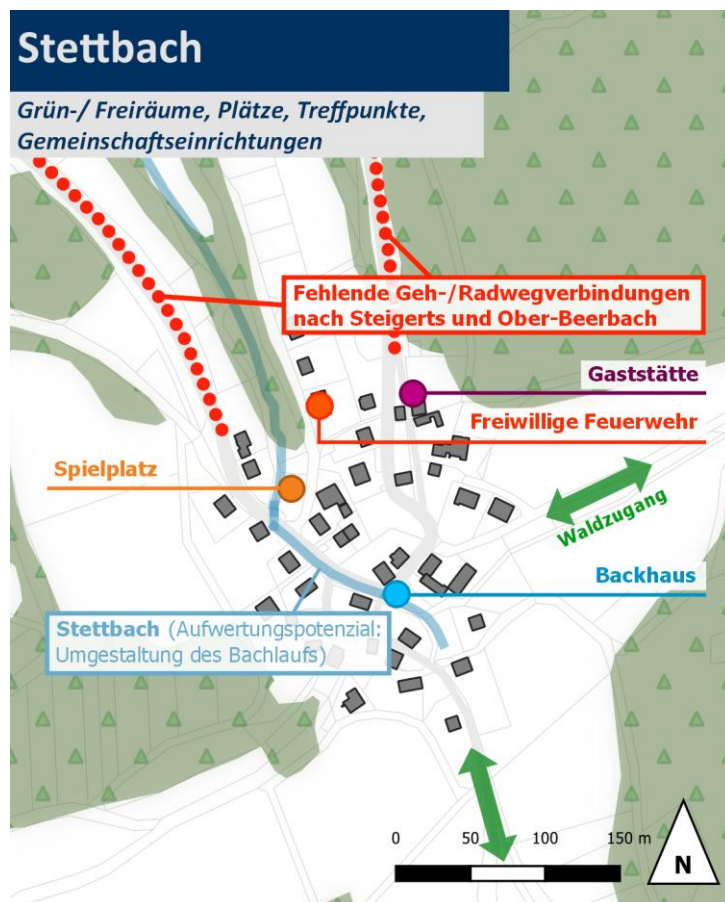
Eine funktionale und gestalterische Aufwertungsmöglichkeit wird in der Umwandlung der intensiv zu pflegenden Rasenfläche (regelmäßige Mahd) in eine extensive Blühwiese gesehen. Jahreszeitlich wechselnde Blüh- und Farbaspekte könnten nicht nur das Ortsbild und die Aufenthaltsqualität verbessern, sondern auch einen wichtigen Beitrag zum Arten- insbesondere Insektenschutz leisten.

Abbildung 77: öffentliche Grünfläche mit Teil des Stettbachs in Stettbach



Quelle: WSW & Partner

Abbildung 78: Frei-/Grünräume, Plätze, Treffpunkte, Gemeinschaftseinrichtungen: Stettbach



Quelle: WSW & Partner

## Balkhausen

In Balkhausen finden örtliche öffentliche und z. T. auch private Veranstaltungen in der Bürgerhalle statt. Die Außenanlagen der Halle haben hinsichtlich Aufenthalts- oder Treffpunktfunktion keine besondere Bedeutung im Ortsteil. In der Vergangenheit wurden daher sinnvollerweise Ansätze unternommen, diese Flächen in ökologisch höherwertige Flächen umzugestalten.

So wurden z. B. heimische Obstbaumsorten angepflanzt. Die Pflege der Grünflächen erfolgt zunehmend extensiv, so dass sich sukzessive artenreichere Wiesen entwickeln können.

Zur Unterstützung dieser Entwicklung und zur Schaffung von Akzeptanz für vermeintlich „ungepflegte“ Grünflächen, soll durch entsprechende Hinweistafeln mit Erläuterungen hingewiesen werden.

Abbildung 79: Freifläche an der Bürgerhalle in Balkhausen mit Obstbaumpflanzungen



Quelle: WSW & Partner

In etwa in der „Ortsmitte“ des Straßendorfes befindet sich neben dem Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr ein kleiner Platzbereich mit Brunnen und Sitzgelegenheiten. Die Attraktivität als Treffpunkt und Aufenthaltsbereich wird jedoch einerseits durch das hohe Verkehrsaufkommen in der Ortsdurchfahrt (Lärm, Abgase) und den sanierungsbedürftigen Zustand des Feuerwehrhauses gemindert.

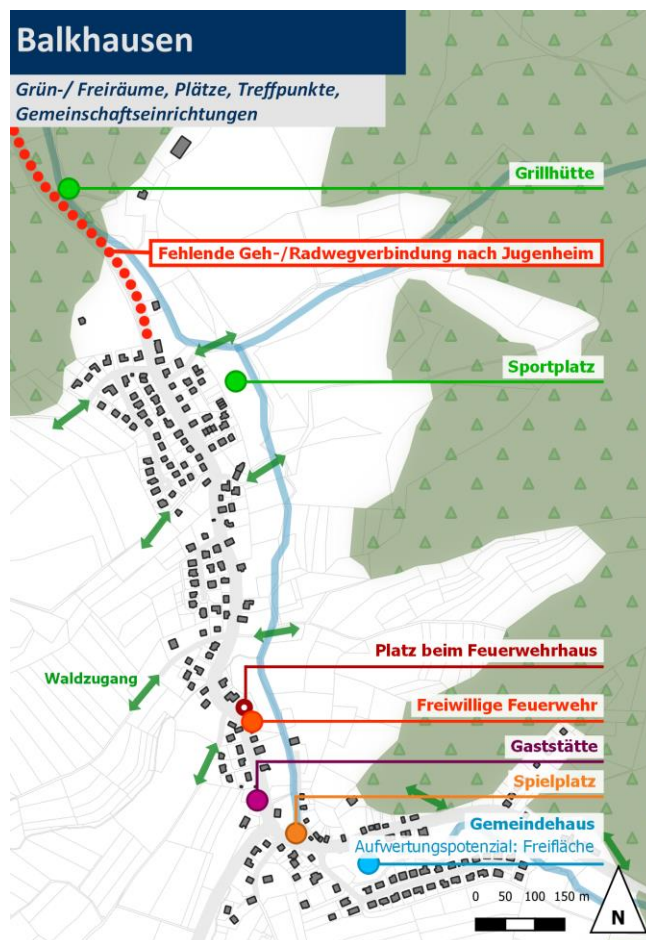
Neben einer Verlagerung dieses Treffpunktes, für den derzeit allerdings kein Alternativstandort benannt werden kann, ist daher eine funktionale Aufwertung im Zusammenhang mit der Sanierung des Feuerwehrhauses und dessen Umfeldgestaltung zu erwägen.

Abbildung 80: Öffentlicher Platzbereich beim Feuerwehrhaus in Balkhausen



Quelle: WSW & Partner

Abbildung 81: Frei-/Grünräume, Plätze, Treffpunkte, Gemeinschaftseinrichtungen: Balkhausen



Quelle: WSW & Partner

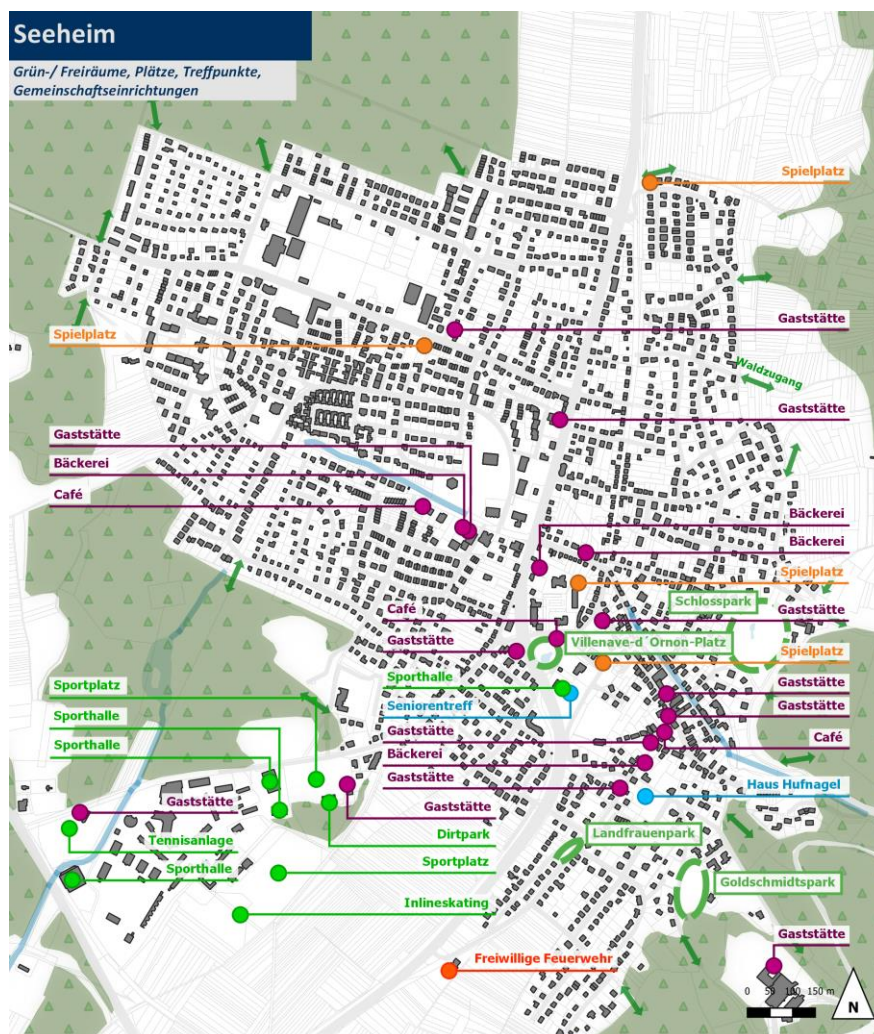
## Seeheim

Der Ortsteil Seeheim verfügt über verschiedene Parkanlagen und Platzflächen unterschiedlicher Ausdehnung.

Als größte Parkanlagen sind der Schlosspark mit einer Ausdehnung von > 2ha im Osten der Ortslage und südlich davon der Goldschmidtpark (2 ha) zu nennen.

Deutlich kleiner ist der Landfrauenpark mit ca. 0,1 ha an der Philipp-März-Str. Neben den Parkanlagen mit Spazier- und Sitzgelegenheiten tragen öffentliche Platzbereiche wie z. B. der in jüngerer Vergangenheit durch ein angegliedertes Bistro erheblich aufgewertete Villenave-D´Ornon-Platz in der Ortsmitte wesentlich zur Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum bei.

Abbildung 82: Frei-/Grünräume, Plätze, Treffpunkte, Gemeinschaftseinrichtungen: Seeheim



Quelle: WSW & Partner

## 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 ist in der Gemeinde Seeheim-Jugenheim überwiegend zufriedenstellend.
- Weniger intensiv genutzte / nachgefragte innerörtliche Grün- und Freiflächen stellen ein wichtiges Potenzial für einen „ökologischen Umbau“ dar, mit dem nicht nur ein Beitrag zur Artenvielfalt, sondern auch eine Entlastung des gemeindlichen Pflegeaufwandes erreicht werden kann.
- Die Aufenthaltsqualität und die Nutzungsmöglichkeiten z. B. für mobile Versorger und Dienstleister könnte in den ländlich geprägten Ortsteilen Ober-Beerbach und Balkhausen verbessert werden. Verbesserungspotenziale liegen vor allem in der funktionalen Ausstattung, den städtebaulichen Qualitäten sowie in der Nutzung/Bespielbarkeit/Generationen übergreifend.

## 3.6 Daseinsvorsorge

### Dorfgemeinschafts- und Bürgerhäuser

Dorfgemeinschafts- und Bürgerhäuser stellen mit ihrer Treffpunktfunktion einen wichtigen Baustein für den gesellschaftlichen Zusammenhalt in Seeheim-Jugenheim dar und bieten Räumlichkeiten für Vereine und private Veranstaltungen.

#### Seeheim

Die Sport- und Kulturhalle in Seeheim ist erheblich sanierungsbedürftig und derzeit nicht nutzbar. In der Nähe des Schlossparks liegt das Haus Hufnagel, welches ein beliebter Veranstaltungsort Seeheims ist. In ihm befindet sich unter anderem ein Trauzimmer, das Sitz- und Stehplätze für bis zu 32 Gäste bietet und barrierefrei zu erreichen ist.

Abbildung 83: Haus „Hufnagel“ im Ortsteil Seeheim



Quelle: WSW & Partner

#### Jugenheim

In Jugenheim wird die Bürgerhalle in der Bahnhofstraße 12 als Räumlichkeit für Veranstaltungen genutzt. Die Halle bietet Platz für maximal 600 Personen. Neben Tischen und Stühlen steht eine Küche sowie ein Ausschankbereich zur Verfügung.

Zudem ist in der Bürgerhalle eine Kegelbahn mit zwei Bahnen sowie ein Sitzungssaal für bis zu 70 Personen vorhanden.



Abbildung 84: Bürgerhalle im Ortsteil Jugenheim



Quelle: WSW & Partner

## Malchen

Die Bürgerhalle Malchens in der Dieburger Straße 36 verfügt über eine Halle für maximal 280 Personen sowie einen Sitzungsraum mit Platz für bis zu 60 Personen. Die Halle ist mit Tischen, Stühlen, einer Küche sowie einer Ausschanktheke ausgestattet. Aufgrund der durch die Einwohnerentwicklung in gesamt Seeheim-Jugenheim erheblich angestiegenen Anzahl von Kleinkindern wird ein Teil der Bürgerhalle derzeit für die Kindergartenbetreuung genutzt.

Abbildung 85: Bürgerhalle im Ortsteil Malchen



## Ober-Beerbach

Abbildung 86: Bürgerhaus Ober-Beerbach



Quelle: WSW & Partner

Neben dem Bürgerhaus der politischen Gemeinde verfügt Ober-Beerbach mit dem ev. Gemeindehaus über weitere Räumlichkeiten. Fast alle Veranstaltungen, die nicht in der Kirche stattfinden werden im Gemeindehaus abgehalten.

Beim Gemeindehaus der ev. Kirche handelt es sich um das ehemalige Ober-Beerbacher Schulhaus, das die Kirche 1977 von der politischen Gemeinde im Zuge eines Grundstückstausches erwarb. Der Verbindungsbau zwischen Bürgerhaus und dem ev. Gemeindehaus wurde im Rahmen der vergangenen Dorfentwicklung aufgestockt und ein Jugendtreff installiert.

An der Stelle, an der heute das Bürgerhaus steht, stand bis zu seinem Abriss das 1821-1824 erbaute alte Pfarrhaus. Die im UG des Bürgerhauses bestehende Kegelbahn ist zum Bedauern der Dorfgemeinschaft aus Brandschutzgründen geschlossen.

Abbildung 87: ev. Gemeindehaus Ober-Beerbach



Quelle: ev. Gemeindeforum-nb.de

## Steigerts

Im nur ca. 90 Einwohner zählenden Ortsteil Steigerts gibt es kein Dorfgemeinschafts- oder Bürgerhaus. Treffen und Feiern der Dorfgemeinschaft finden bislang entweder im Freien auf privaten Flächen oder in Räumlichkeiten des Gasthauses „Zum Talblick“ statt.

Da „öffentliche“ Veranstaltungen auf Privatgrundstücken aufgrund haftungsrechtlicher Aspekte zunehmend schwierig werden, besteht der Wunsch, in Steigerts eine gemeindliche Fläche am Ortseingang als „Mehrzweckplatz“ für örtliche Veranstaltungen, aber auch als ergänzende Parkplatzfläche für Ausflügler herzurichten.

## Stettbach

Abbildung 88: Bürgerhaus in Stettbach



Quelle: WSW & Partner

In der ehemaligen Schule in Stettbach befindet sich das Bürgerhaus. Ein Saal bietet bis zu ca. 30 Personen Platz. Neben Tischen und Stühlen kann eine Küche mitgenutzt werden.

Die Toiletten sind nicht barrierefrei zugänglich. Als derzeit größtes Manko ist die schlechte Beheizbarkeit des Saales zu nennen. Neben der veralteten Heizungsanlage sind die undichten Fenster als Hauptursache zu nennen.

Zur Verbesserung der Funktion als Veranstaltungsort – auch für private Feiern – sind Modernisierungen / Ergänzungen im Küchenbereich (Geräte, Geschirr, etc.) erforderlich.

Als Gemeinschaftsanlage und Treffpunkt in Stettbach spielt das im vergangenen Jahr eingeweihte neu errichtete Stettbacher Dorfbackhaus eine besondere Rolle für Feste und als Treffpunkt der Dorfgemeinschaft.

Abbildung 89: Backhaus in Stettbach



Quelle: WSW & Partner

## Balkhausen

Das Bürgerhaus in Balkhausen (Im Schollrain 6) bietet eine Halle für ca. 210 Personen und ein vorgelagertes Foyer mit Garderobe. Die Halle kann für private Feiern angemietet werden. An Ausstattung sind Tische und Stühle, eine Küche mit Ausschanktheke, eine Bühne sowie eine Beschallungsanlage vorhanden.

Die Bürgerhalle in Balkhausen wird auch von Vereinen aus anderen Ortsteilen für (Sport)Veranstaltungen genutzt. Der Auslastungsgrad ist als sehr hoch einzustufen.

Insgesamt ist der Zustand der Bürgerhalle jedoch sowohl technisch (Wärmedämmung) als auch funktional unbefriedigend. So fehlt beispielsweise eine Möglichkeit, Räumlichkeiten für kleinere Feiern, Versammlungen oder Sitzungen des Ortsbeirats abzutrennen.

Da es in Balkhausen neben der Bürgerhalle keine witterungsgeschützten Treffpunkte gibt, besteht der Wunsch, die Bürgerhalle zu einem Bürgerhaus mit Treffpunktfunktion für alle Generationen umzugestalten. Dazu soll auch der Außenbereich einbezogen werden.

Im Untergeschoss ist darüber hinaus eine Kegelbahn vorhanden, die jedoch seit Jahren wegen Sanierungsbedarf und brandschutztechnischen Aspekten nicht mehr benutzt werden kann.

Abbildung 90: Bürgerhaus in Balkhausen



Quelle: WSW & Partner

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

|  | MO  | DI   | MI   | DO   | FR   | SA | SO | Gesamt      |
|--|-----|------|------|------|------|----|----|-------------|
| <b>Bürgerhalle Jugenheim</b>   |     |      |      |      |      |    |    |             |
| Bühne  | 1,5 | 3,5  | 3,5  | 3,0  | 0,0  | -  | -  | 11,5        |
| Halle  | 8,0 | 7,0  | 13,5 | 10,0 | 9,0  | -  | -  | 47,5        |
|  |     |      |      |      |      |    |    | <b>59,0</b> |
| <b>Bürgerhalle Malchen</b>   |     |      |      |      |      |    |    |             |
| Bühne  | 6,0 | 1,0  | 0,0  | 0,0  | 0,0  | -  | -  | 7,0         |
| Halle  | 2,5 | 10,0 | 10,0 | 0,0  | 12,5 | -  | -  | 35,0        |
|  |     |      |      |      |      |    |    | <b>42,0</b> |
| <b>Bürgerhalle Balkhausen</b>  |     |      |      |      |      |    |    |             |
| Bühne  | 0,0 | 0,0  | 0,0  | 2,0  | 0,0  | -  | -  | 2,0         |
| Halle  | 6,0 | 11,0 | 6,5  | 4,0  | 3,0  | -  | -  | 30,5        |
|  |     |      |      |      |      |    |    | <b>32,5</b> |
| <b>Für die weiteren Bürgerhallen/Dorfgemeinschaftseinrichtungen liegen keine Belegungspläne vor.</b> |     |      |      |      |      |    |    |             |

Quelle: Gemeinde Seeheim-Jugenheim

## ECKPUNKTE

### Dorfgemeinschafts- und Bürgerhäuser

- In der Gemeinde Seeheim-Jugenheim sind mit Ausnahme des Ortsteils Steigerts in jedem Ortsteil Gemeinschaftsräumlichkeiten in Form von Dorfgemeinschafts-/ Bürgerhäusern vorhanden, so dass die quantitative Ausstattung als gut zu bewerten ist.
- Im Allgemeinen ist der Auslastungsgrad als hoch einzustufen, wenngleich in Folge der anhaltenden Pandemiesituation die Auslastung in den vergangenen beiden Jahren nicht als repräsentativ zu bezeichnen ist.
- Die Gestaltung und Ausstattung der öffentlichen Veranstaltungsräume sind in Balkhausen und Stettbach nicht zufriedenstellend.
- Im Interesse einer ressourcenschonenden Optimierung der Dorfgemeinschafts- und Bürgerhäuser ist es sinnvoll, ein Gesamtkonzept zu erstellen, das unter Mitwirkung örtlicher Vertreter aus Bürgerschaft und Vereinen individuelle Bedarfsanalysen hinsichtlich Ausstattung und baulicher (Sanierungserfordernisse) sowie Kooperationsmöglichkeiten (z. B. im Bereich von Sportangeboten, Kegelbahnnutzung, o.ä.) zum Inhalt hat.

## 3.7 Kinderbetreuung und Bildung

### Schulen

Seeheim-Jugenheim verfügt vor allem wegen des Schuldorfs über eine einzigartige Bildungslandschaft. Das Schuldorf bietet als kooperative Gesamtschule mit Primarstufe, Internationalem Schulzweig und Gymnasialer Oberstufe ein breitgefächertes Angebot. Neben dem Haupt-, Real- und Gymnasialzweigen können auch die Primary and Secondary School der State International School (SISS) besucht werden. Seeheim-Jugenheim verfügt über zwei Grundschulen. Die Grundschule im Schuldorf Bergstraße ist für Kinder der Einzugsgebiete Jugenheim, Balkhausen, Stettbach, Ober-Beebach und Steigerts zuständig und ist ein Schulzweig der kooperativen Gesamtschule. Die Tannenbergrundschule in Seeheim-Jugenheim unterrichtet ca. 270 SchülerInnen und ist für die Einzugsgebiete Seeheim und Malchen zuständig. Die 1970 erbaute Schule steht bereits seit vielen Jahren auf dem Sanierungsplan. Für den Nachmittagsunterricht wurde das Gebäude daher kurzerhand mit Containern erweitert. Beide Grundschulen nehmen als Pilotschule am Landesprogramm „Pakt für den Nachmittag“ teil, mit dem Ziel Bildungsgerechtigkeit zu fördern und eine bessere Vereinbarung von Familie und Beruf zu gewährleisten. Interessierte Eltern können ihre Kinder an fünf Tagen in der Woche bis 14:30 Uhr bzw. 17.00 Uhr betreuen lassen. Nachmittags finden Spiel- und Lernzeiten sowie AGs statt.

Die weiterführenden Schulen befinden sich ausschließlich im Schuldorf Bergstraße. An der kooperativen Gesamtschule können Schüler:innen den Real- oder Hauptschulabschluss erwerben oder die Gymnasiale Oberstufe besuchen. Außerdem ist an der SISS Secondary der Erwerb des „General Certificate of Secondary Education“ (IGCSE) in der 10. Klasse möglich sowie das „International Baccalaureate“.

Das Schuldorf verfügt über insgesamt vier Fördervereine: „FöV Schulkindbetreuung“, „FöV Grundschule“, sowie jeweils einen Förderverein für die Gesamtschuljahrgänge 5-12 und für die SISS Primary und Secondary.

Ebenfalls im Schuldorf befindet sich die Dahrsbergschule als eigenständige Förderschule für Lernhilfe. Die drei Klassen teilen sich in drei Stufen, Grund- und Mittelstufe (G, M) und Berufsorientierung (BO) und werden von Kindern unterschiedlichen Alters besucht. Die enge Zusammenarbeit mit den Eltern sowie zahlreiche Projekte (z. B. jährlicher Sponsorenlauf) begleiten den Unterricht an der Schule.

Das Schuldorf ist sowohl mit Auto (über Bundesstraße B3 oder die Autobahnausfahrt der A5 Seeheim-Jugenheim) als auch mit Bus zu erreichen. Der Gebäudekomplex mit Parkplatz und angrenzender Bushaltestelle liegt zentral zwischen den Ortsteilen Seeheim und Jugenheim. Einen ausserordentlichen Schulbus gibt es jedoch nicht.

### Kindergärten/ Kindertagesstätten

In Seeheim-Jugenheim gibt es 9 Kindertagesstätten in den Ortsteilen Seeheim, Jugenheim und Ober-Beerbach. Insgesamt steht ein Betreuungsangebot für rund 670 Kinder (exkl. Waldorfindergärten) verschiedener Altersgruppen zur Verfügung. Die vorhandenen Kindergärten in den Ortsteilen werden in erster Linie von den Kindern aus dem jeweiligen Ortsteil besucht. Kinder aus Malchen oder Balkhausen, wo keine Kindergärten vorhanden sind, besuchen Einrichtungen in den Nachbarortsteilen. Die Kindergärten stehen grundsätzlich allen Kindern der festgelegten Einzugsgebiete zur Verfügung.

In der Gemeinde besteht zurzeit ein Mangel an Betreuungsplätzen für sowohl unter als auch über 3-Jährige. Daher bieten auf Anfrage beim Landratsamt auch Tagesmütter eine Kinderbetreuung in Seeheim-Jugenheim an. Eine temporäre Maßnahme der Gemeinde Seeheim-Jugenheim, um dem Betreuungsplatz Mangel entgegenzuwirken, ist die Container-KiTa in dem Ortsteil Malchen, die im Sommer 2020 eröffnet wurde. Die Container KiTa dient als Notlösung, während in der Zwischenzeit eine längerfristige Betreuungseinrichtung entstehen soll. Anstatt von Betreuungspersonalmangel stellt vor allem der Mangel an Unterbringungsmöglichkeiten ein Problem dar. Längerfristig soll ein KiTa Neubau mit sechs Gruppen auf dem Bolzplatzgelände in dem Ortsteil Ober-Beerbach, wo der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen momentan sehr hoch ist, entstehen. Das Auftakttreffen für das Bauvorhaben fand bereits im Sommer 2020 statt. Allerdings wird selbst mit dem Neubau der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen nicht abgedeckt werden können. Daher wird jetzt schon nach einem möglichen Standort für eine weitere neue KiTa gesucht.

Der Druck für Eltern in Seeheim-Jugenheim wurde zudem durch das „Home-Kindergardening“ und den darauffolgenden „eingeschränkten Regelbetrieb“ mit kleineren Gruppengrößen und wechselnden Tagen im Rahmen der Corona-Maßnahmen erhöht.

Tabelle 6: Übersicht der Kinderbetreuungsangebote

| Ortsteil | Einrichtung  | Gruppe/Plätze  | Öffnungszeiten  | Auslastung |
|----------|--|--|-----------------|------------|
| Seeheim  | <b>Kindertagesstätte Windrad</b><br><br>(Außenstelle Malchen: Naturkindergruppen)  | 229 Plätze = 11 Gruppen (1-6 Jahre)<br>Davon 40 (2 Gruppen) im Naturkindergarten in der Außenstelle  | 07:00-17:00 Uhr | 100 %      |
|          | <b>Kindertagesstätte Schuldorf Bergstraße</b><br><br>(Kindertagesstätte mit Integrationsmaßnahmen von Kindern mit Behinderungen) | 96 Plätze = 4 Kindergarten- gruppe (3-6 Jahre)<br><br>12 Plätze = 1 Krippen- gruppe (unter 3 Jahren) | 07:00-17:00 Uhr |            |

|                      |  |   |   |
|----------------------|--|---|---|
|                      | <b>Evangelischer Laurentius Kindergarten Seeheim</b> | 66 Plätze = 3 Kindergartengruppen (3-6 Jahre)<br>30 Plätze = 3 Krippengruppen (1-3 Jahre)       | 07:30-16:00 Uhr   |
|                      | <b>Internationaler Kindergarten/Preschool</b>        | 75 Plätze = 3 Kindergartengruppen (3-6 Jahre)   | 07:30-17:30 Uhr   |
|                      | <b>Waldorfkindergarten Seeheim</b>                   | 2 Kindergartengruppen (3-6 Jahre)   | Mo + Fr: 7:30 bis 14:00 Uhr<br>Di, Mi, Do: 7:30 bis 16:00 Uhr |
|                      | <b>Villa Zwergenreich GmbH</b>                       | 30 Plätze = 3 Gruppen (1-4 Jahre)   | Mo + Do: 7:30 bis 16:00 Uhr<br>Fr: 7:30 bis 15:00 Uhr         |
|                      |  |   |   |
| <b>Jugendheim</b>    | <b>Evangelische Kindertagesstätte Jugendheim</b>     | 84 Plätze = 4 Kindergartengruppen (3-6 Jahre)   | 07:30-16:30 Uhr   |
|                      | <b>Kinderkrippe Szenenwechsel</b>                    | 10 Plätze = 1 Krippengruppe (1,5-3 Jahre)   | Mo-Do 07:30-15:30 Uhr   |
| <b>Ober-Beerbach</b> | <b>Kindertagesstätte Ober-Beerbach</b>               | 25 Plätze = 1 Kindergartengruppe (3 bis 6 Jahre)<br>12 Plätze = 1 Krippengruppe (1 bis 3 Jahre) | 07:30-16:00 Uhr   |

Quelle: cima, 2021



## **ECKPUNKTE**

### **Schulen – Kindergärten / Kindertagesstätten**

- Die Gemeinde Seeheim-Jugenheim verfügt über insgesamt neun Kindergärten und Kindertagesstätten. Die Ortsteile Malchen und Balkhausen verfügen allerdings nicht über ihre eigenen Kinderbetreuungseinrichtungen.
- Die Kinderbetreuungssituation in der Gemeinde ist zur Zeit angespannt. Es gibt zu wenige Versorgungsplätze im U-3 als auch Ü-3 Bereich. Zuletzt stellte eine Container-KiTa in Malchen eine Notlösung dar. Zudem ist ein Ki-Ta Neubau in Jugenheim in Planung. Jedoch wird selbst dieser Neubau den Betreuungsbedarf nicht decken können.
- Das Schuldorf als kooperative Gesamtschule mit Primarstufe, Internationalem Schulzweig und Gymnasialer Oberstufe an der Bergstraße macht die Bildungslandschaft der Gemeinde durch das international-orientiertem, weitgefächerte, an einem Ort gebündelte Bildungsangebot einzigartig und trägt somit ausschlaggebend zu dem Standortfaktor Familienfreundlichkeit bei!

## **3.8 Freizeit, Naherholung, Tourismus und Kultur**

### **Sport- und Freizeiteinrichtungen**

Die Gemeinde zeichnet sich durch ein vielfältiges Angebot an Sport- und Freizeitmöglichkeiten aus. Eine besonders große Auswahl an Sportmöglichkeiten gibt es in dem größten Ortsteil Seeheim (mit einer Bogenschießanlage, Christian-Stock Stadion, Kreissporthallen, Fußballplatz Seeheim, Boulegelände, Reitsportanlage, Sporthalle an der Tannenbergschule, Tennisanlage, Dirtbikerstrecke). Die Ortsteile Jugenheim und Ober-Beerbach weisen mit jeweils einem Freibad ebenfalls hohen Freizeithwert auf.

Trotz der guten vorhandenen Infrastruktur an Sportanlagen ist eine Sanierung der Sportplätze laut der Bürger:innen maßgeblich, um den Sportnachwuchs in den einzelnen Ortsteilen zu fördern. In diesem Kontext wird vor allem der Aufwertungsbedarf des großen Sportplatzes in dem Ortsteil Malchen betont.

Abbildung 91: Sportplatz Malchen



Quelle: cima

Das durch die Unterstützung von Bürger:innen in den letzten Jahren sanierte und modernisierte Freibad Seeheim-Jugenheim ist eine zentrale Anlaufstelle für Anwohner:innen. Das barrierefreie Freibad in dem Ortsteil Jugenheim verfügt über Sprungbretter, Tischtennisplatten, ein Kinderbecken und einen Spielplatz. Aufgrund der pandemiebedingten Hygienemaßnahmen konnten diesen Sommer Schwimmkurse nicht stattfinden. Besucher:innen konnten aber online Tickets für je eine von drei täglichen „Timeslots“ erwerben.

Abb. 83: Freibad Seeheim-Jugenheim



Quelle: cima

### Einrichtungen und Betätigungsangebote für Senioren

Das bürgerschaftliche Engagement von Senior:innen wird durch ein gemeindliches Seniorenbüro in Seeheim-Jugenheim gefördert. Das Seniorenbüro soll Senior:innen die lokale Angebotsvielfalt in der Form eines durch das Seniorenbüro und den Seniorenbeirat ausgearbeiteten Jahresprogramms näherbringen. Die Angebote im Jahresprogramm beinhalten Städtefahrten, Filmvorführungen, Vorträge, Ausstellungsbesuche als auch regelmäßige Thermenbesuche. Zudem werden neun Seniorentreffs zu verschiedenen Aktivitätenbereichen von Senior:innen geleitet und durch das Seniorenbüro ermöglicht.

Da viele dieser Aktivitäten in Pandemiezeiten nicht oder nur sehr begrenzt stattfinden konnten, wurden von dem kommunalen Seniorenbüro Online-Angebote für Senior:innen organisiert. Dafür wurden Gymnastik- und Gedächtniskurse in dem Altenzentrum Mission Leben im digitalen Format über die Website der Gemeinde zugänglich gemacht. Den Organisatoren ist allerdings bewusst, dass bei weitem nicht alle Senior:innen während der Corona Pandemie über den digitalen Weg erreicht werden konnten.

In der Gemeinde gibt es drei Senioren- und Pflegeheime (Altenzentrum Seeheim, Seniorenheim Tannenberg, Haus Birkenhof), die Wohn- und Lebensgemeinschaft für Menschen mit Demenz, einige ambulante Pflegedienste und eine Betreuungsgruppe für Demenzkranke (Betreuungsgruppe Lichtblicke).

Ein Anliegen der Bürger:innen Seeheim-Jugenheims besteht in der Erweiterung des Freizeitangebots für Senior:innen in den verschiedenen Ortsteilen. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und einer sich verändernden Altersstruktur der Gemeinde Seeheim-Jugenheim werden Freizeiteinrichtungen, die auf die Bedürfnisse der älteren Bevölkerungsgruppen

abgestimmt sind und gesundheitsfördernde Freizeitangebote für Senior:innen zukünftig immer mehr an Bedeutung gewinnen.

### Einrichtungen und Angebote für Kinder und Jugendliche

Insgesamt verfügt die Gemeinde über acht Spiel- und Bolzplätze. Davon befinden sich drei in Seeheim, und jeweils einer in Jugenheim, Ober-Beerbach, Malchen, Balkhausen und Stettbach. Trotz der vorhandenen Infrastruktur an Spielplätzen in allen Ortsteilen wird der sanierungsbedürftige Zustand der Spielanlagen von den Bürger:innen bemängelt. Probleme stellen vor allem die unzureichende Beschattung der Spielplätze, die nicht-standesgemäßen und unattraktiven Spielgeräte und die zu großen Intervalle der Grünpflege dar. Vor allem der Spielplatz an der Freidrich-Ebert Straße in dem Ortsteil Seeheim müsste saniert werden. Basierend auf Eltern-Beschwerden wurde bereits ein Antrag für die Verbesserung der Spielplatzsituation an den Gemeindevorstand formuliert<sup>14</sup>.

Abbildung 92: Spielplatz im Ortsteil Malchen



Quelle: cima

Neben den bereits erwähnten Kinder- und Jugendfeuerwehren, die in den fünf Ortsteilen Seeheim, Jugenheim, Ober-Beerbach, Balkhausen, und Stettbach präsent sind, bieten auch die DPSG (Pfadfinder) und der NABU (Naturschutzbund) Freizeit und Ferienprogramme für Kinder und Jugendliche.

Außerdem organisiert die Jugendförderung Seeheim-Jugenheim in Kooperation mit örtlichen Schulen Bildungs- und Freizeitveranstaltungen für Kinder und Jugendliche, um diese im

---

<sup>14</sup> Durch die SPD Seeheim-Jugenheim

außerschulischen Bereich zu unterstützen und zu beraten. Zu dem Programm zählen Ferienspiele und Freizeiten, Kinderkinos, Sportevents, und Projekte mit benachteiligten Jugendlichen.

Kirchliche Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche beinhalten Aktivitäten wie Tanzunterricht und Konfirmationsfreizeiten an. Die Evangelische Jugend im Dekanat Bergstraße hat sogar ein Jahresprogramm für Kinder und Jugendliche erstellt, welches mit (fast) wöchentlichen Veranstaltungen zur Teilnahme einlädt.

Die Evangelische Kirche Seeheim-Malchen organisiert einmal wöchentlich ein Jugend Café (JuCa) für Jugendliche ab dreizehn Jahren, welches in Pandemiezeiten über Zoom stattfindet. Das Online-Format hat nach Angaben des JuCa's allerdings zu abnehmender Beteiligung der Kinder und Jugendlichen geführt.

In der Gemeinde gibt es zwei Jugendräume: das Jugendtreff Sandstraße in Seeheim und das JUZ in Ober-Beerbach. In der Sandstraße und im JUZ in Ober-Beerbach werden durch eine Kooperation der kommunalen Jugendförderung Seeheim-Jugenheim und der Werkstatt Sonne e.V. für Kinder ab acht Jahren vor allem in den Schulferien Workshops und Feriencamps angeboten. Der Terminplan für 2021 beinhaltet abwechslungsreiche Aktivitäten wie Töpfern, Nähen, „Stuntman-training“ oder „Showtanz“. Außerdem bietet das JUZ zweimal wöchentlich einen öffentlichen Jugendtreff für Jugendliche ab 12 Jahren an.

Allerdings wird allgemein ein Mangel an öffentlichen Treffpunkten für Jugendliche beklagt. Zudem bewerten die Bürger:innen Seeheim-Jugenheims den Zustand der bestehenden Jugendzentren als durchaus verbesserungsbedürftig. Eine Schaffung von neuen Treffpunkten für Jugendliche bzw. eine Aufwertung und Umgestaltung der bestehenden Jugendzentren unter Einbezug der Jugendlichen stellt daher ein zentrales Anliegen hinsichtlich der Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Freizeitangebots in den verschiedenen Ortsteilen der Gemeinde dar. Ein großes Interesse der Jugendlichen besteht vor allem darin, das als sehr gut wahrgenommene Sportangebot durch ein kulturell-kreatives Angebot an Veranstaltungen, Kursen und Workshops zu ergänzen.

## Tourismus

Die Gemeinde Seeheim-Jugenheim ist das „nördliche Tor“ zur Bergstraße und zum Geo-Naturpark Bergstraße Odenwald e.V. Die Tourismus Region Bergstraße - auch bekannt als der „Frühlingsgarten Deutschlands“ - zeichnet sich durch eine von Weinbergen, Burgen, und Schlössern geprägte Landschaft aus, die insbesondere zum Radfahren und Wandern einlädt. Der Geo-Naturpark Bergstraße Odenwald, welcher sich zwischen den Flüssen Rhein, Main und Neckar auf 3.800 km<sup>2</sup> erstreckt, gehört seit 2015 zu dem Programm der UNESCO und trägt somit die Auszeichnung „UNESCO Global Geopark.“

Hinsichtlich der Destinationsvermarktung im Landkreis ist anzumerken, dass drei Strukturräume im Fokus stehen: Frankfurt Rhein/Main, die Bergstraße sowie der Odenwald. Die Gemeinde Seeheim-Jugenheim sieht sich hierbei der Tourismusregion Bergstraße zugeordnet. Abgesehen von dem Naturpark Bergstraße-Odenwald setzt der Landkreis Darmstadt-Dieburg touristische Akzente durch das bauhistorische Erbe der deutschen Fachwerkstraße sowie zahlreiche Schlösser und Burgen.

Seeheim-Jugenheim ist Ausgangspunkt für verschiedene markierte Rad- und Wanderwege durch die Landschaft der Bergstraßenregion. Aufgrund des breiten Angebots an Wander- und Fahrradwegen liegt der touristische Schwerpunkt auf der Zielgruppe der „Aktiv-Gäste“. In Bezug auf die naturorientierten Freizeitaktivitäten ist neben der Nähe zum benachbarten Melibokus besonders auf den Felsberg hinzuweisen, welcher mit 514 m ü. zu den höchsten Erhebungen im vorderen Odenwald zählt. Der Nordhang des Felsberges liegt in Seeheim-Jugenheim und einige beliebte

Wanderwege führen aus dem Ort hinauf zu der Bergspitze, die Wanderern mit dem Ohly-Ausichtsturm aus dem Jahr 1901 einen weiten Ausblick auf den Odenwald bietet.

Das Standortmarketing der Gemeinde bewertet Seeheim-Jugenheim vor allem als einen Ort, an dem Tourist:innen nach Wanderungen einkehren können. Die Ambition der Gemeinde Seeheim-Jugenheim, das touristische Potenzial der attraktiven Lage zu nutzen und sich als Urlaubsziel zu präsentieren wird durch die Mitgliedschaft in dem Tourismus Service Bergstraße e.V. deutlich. Dieser Zusammenschluss von 16 Städten und Kommunen macht vor allem auf die Aktivitäten, Übernachtungsmöglichkeiten und Veranstaltungen in der Region aufmerksam. Der Bereich Wirtschaftsförderung + Standortmarketing der Gemeinde Seeheim-Jugenheim bemüht sich als Mitglied des „Tourismus Service Bergstraße e.V.“ und des „Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald e.V.“ die Region als Tourismusdestination zu vermarkten und dabei nicht nur für Touristen, sondern auch für Bürger:innen und Unternehmer:innen aus dem Reisesektor attraktiver zu gestalten.

Neben den Möglichkeiten zum Radfahren und Wandern, beispielsweise im nahegelegenen Felsenmeer, schaffen auch einige Sehenswürdigkeiten in der Gemeinde touristische Anreize. Besonders Schloss Heiligenberg mit umgebender Parkanlage in Jugenheim und die Burg Frankenstein im benachbarten Mühlthal (ca. 5 km von Seeheim-Jugenheim) sowie die Schlösser Auerbach und Alsbach sind als Ausflugsziele beliebt. Das Schloss Heiligenberg bietet für Touristen neben klassischen Musikveranstaltungen, open Air Pop-Konzerten (*Beatles Night*) und Lesungen auch Führungen zu der Geschichte des Schloss Heiligenberg auf Anfrage in verschiedenen Sprachen an.

Mit 620 Gästebetten und fünf Beherbergungsbetrieben verzeichnet Seeheim-Jugenheim die größte Anzahl an Gästebetten und mit 75.662 vor der Corona-Pandemie zudem die meisten touristischen Ankünfte im Landkreis! Die Gemeinde stellt beinahe 14% aller Gästebetten im Landkreis und ist für mehr als 30 Prozent aller touristischen Ankünfte verantwortlich!

Das große Tagungshotel Lufthansa im Norden von Seeheim ist hauptverantwortlich für die vergleichsweise hohe Anzahl an touristischen Ankünften und Gästebetten in der Gemeinde. Das Hotel bietet Platz für bis zu 600 Gäste und verfügt neben 483 Hotelzimmern, einem Restaurant, mehreren Bars, 80 Konferenz- und Veranstaltungsräumen auch über seine eigenen Freizeitanlagen. Außerdem werden den Tagungsgästen die eigenen Shuttle Dienste zwischen dem Hotel und dem nur 45km entfernten Flughafen Frankfurt angeboten. Somit ist der Tagungs- und Geschäftstourismus momentan der Kern der Tourismuswirtschaft der Gemeinde, was auch die durchschnittlich relativ kurze Aufenthaltsdauer der Gäste in Seeheim-Jugenheim erklärt.

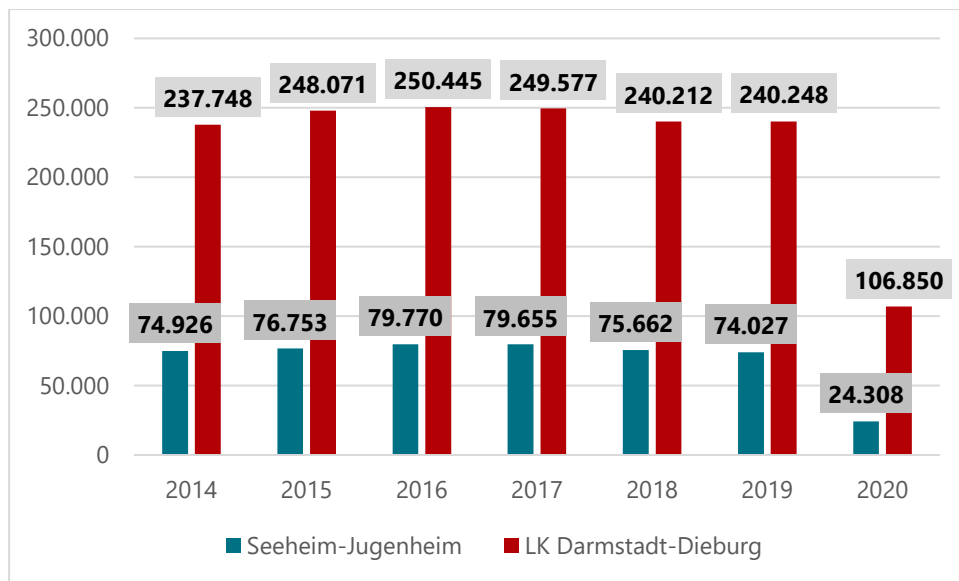
Die Gemeinde liegt nämlich mit nur 1,7 Tagen durchschnittlicher Aufenthaltsdauer deutlich unter dem Durchschnitt des Landkreis Darmstadt-Dieburg von einer Aufenthaltsdauer von 2,4 Tagen. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Seeheim-Jugenheim hat sich zwischen den Jahren 2015 und 2018 nicht verändert. Es gilt also, in der Zukunft die Zielgruppen durch passende Angebote im Ortszentrum und deren gezielte Vermarktung und Beschilderung zu längeren Aufenthalten zu bewegen, so dass die Wertschöpfung für Gastronomie, Kultur und Einzelhandel besser realisiert werden kann. Auch die Bürger:innen der Gemeinde betonen, dass obwohl das große Tagungshotel sowie die kleineren Beherbergungsbetriebe „Hotel Malchen“, das „Hotel & Restaurant Brandhof“ und „Bed & Breakfast de la Mar“ die Attraktivität der Gemeinde verbessern, sei die Wahrnehmbarkeit des touristischen Angebots im öffentlichen Raum ausbaufähig.

Die Tourismusbranche Hessens verzeichnete bis 2020 einen stetigen Wachstumstrend. In Seeheim-Jugenheim als auch im Landkreis Darmstadt-Dieburg sind die Werte bezüglich der touristischen Ankünfte, Übernachtungen, und Beherbergungsangeboten allerdings zwischen den Jahren 2014 und 2019 relativ konstant geblieben, was darauf rückschließen lässt, dass die Gemeinde nicht an dem Wachstumstrend beteiligt war. Vor allem die touristische Vermarktung des Landkreises stellt bislang ein Problem für eine erfolgreiche Entwicklung des Tourismus dar: Der Landkreis

besteht aus einer Vielzahl an Ausflugszielen mit eigenen Öffentlichkeitsarbeiten, was zu einer stark fragmentierten Tourismus Landschaft führt. Gebündelt werden die Angebote durch die beiden Marketinggesellschaften „Odenwald Tourismus GmbH“ und „Tourismus Service Bergstraße e.V.“.

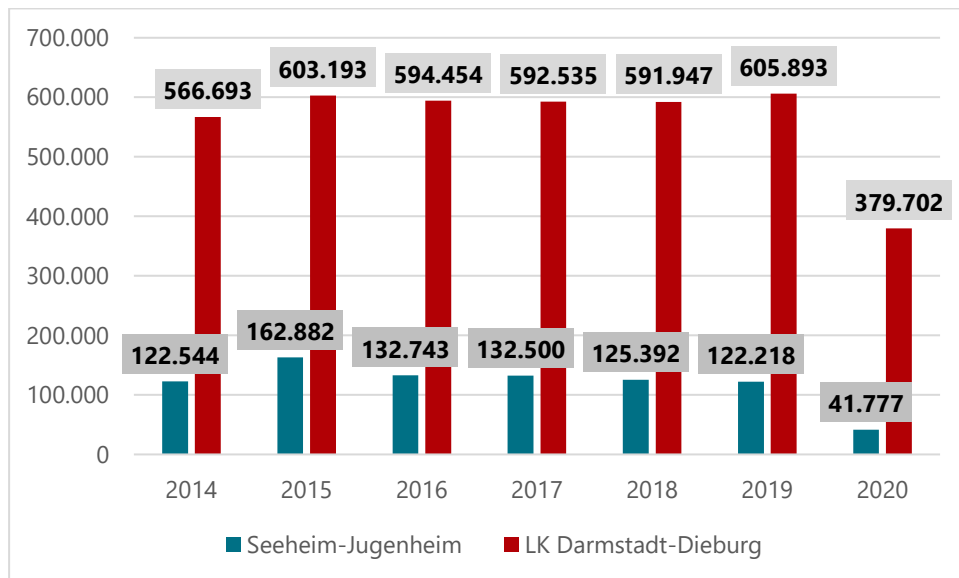
Was die Entwicklung der Tourismusbranche betrifft, sind die Jahre 2020 und 2021 mit der Coronapandemie als Ausnahmejahre zu betrachten. Nun gilt es, die Erholung des Sektors zu gewährleisten. Dabei kann die Gemeinde Seeheim-Jugenheim von den durch die Pandemie verstärkten Trends des Regionaltourismus und der Naherholung profitieren.

Abbildung 93: Gästeankünfte



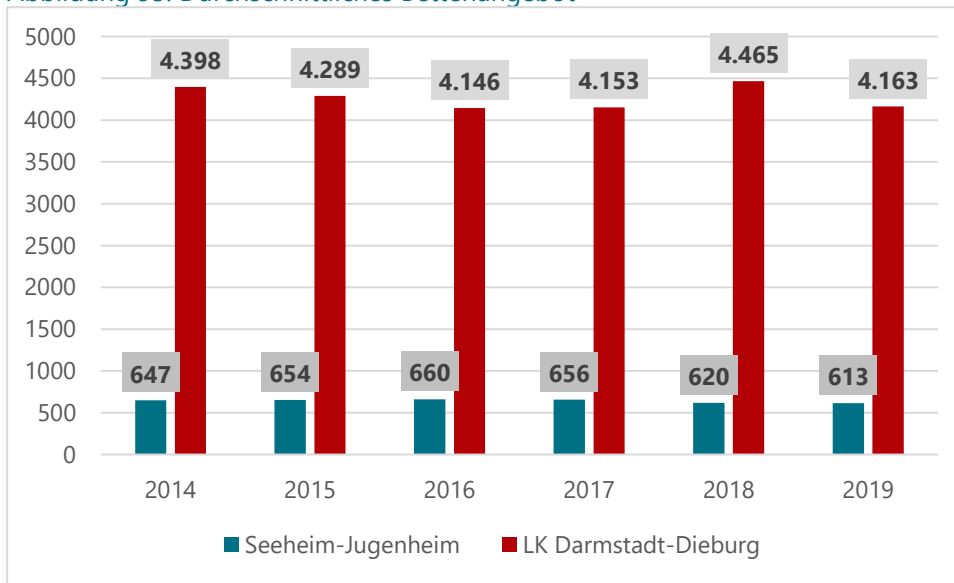
Quelle: Landkreis Darmstadt-Dieburg (Darmstadt-Dieburg in Zahlen 2014-2018) / Statistik Hessen

Abbildung 94: Gästeübernachtungen



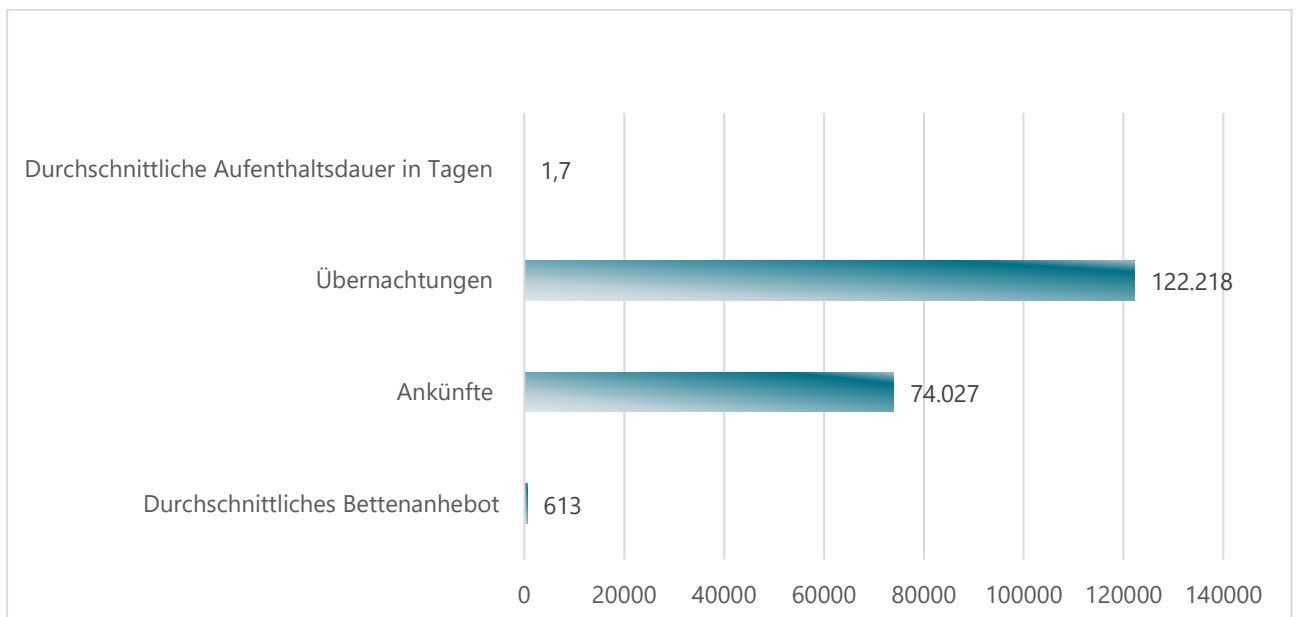
Quelle: Landkreis Darmstadt-Dieburg (Darmstadt-Dieburg in Zahlen 2014-2018) / Statistik Hessen

Abbildung 95: Durchschnittliches Bettenangebot



Quelle: Landkreis Darmstadt-Dieburg (Darmstadt-Dieburg in Zahlen 2014-2018) / Statistik Hessen

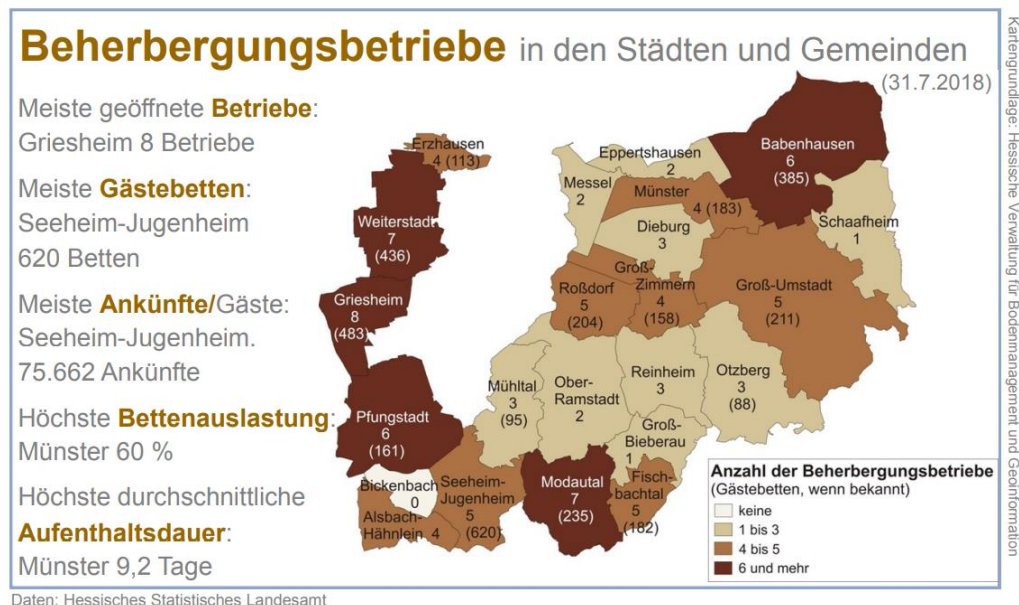
Abb. 88: Tourismuskennziffern Seeheim-Jugenheim im Jahr 2019



Quelle: Landkreis Darmstadt Dieburg in Zahlen 2018



Abbildung 96: Beherbergungsbetriebe in den Städten und Gemeinden im Landkreis Darmstadt-Dieburg



## Kultur und Veranstaltungen

Drei Museen befinden sich in Seeheim-Jugenheim und bieten vor allem Informationen über die Geschichte und das Kulturerbe der Gemeinde: das Bergsträßer Museum Seeheim-Jugenheim, das Russenhaus auf dem Heiligenberg Jugenheim, und das Museum Stangenberg-Merck.

Das oberhalb von Jugenheim gelegene Schloss Heiligenberg ist ein zentraler Schauplatz für kulturelle Veranstaltungen. Die Stiftung Heiligenberg Jugenheim hat sich die Erhaltung des Schloss Heiligenbergs und dem Landschaftspark seit 2007 zur Aufgabe gemacht. Es geht der Stiftung vor allem darum, das Schloss und den Landschaftspark der Öffentlichkeit zugänglich zu machen und sie als Räume für private Feiern, kulturelle Veranstaltungen und die Förderung von Künstler:innen zu nutzen. Neben Hochzeiten, Ausstellungen, und Konzerten im Gartensaal und Schlosshof werden auch (preiswerte) Führungen über den Heiligenberg in verschiedenen Sprachen angeboten.

Seit 25 Jahren wird bei der Freilichtbühne an der Schuldorf Bergstraße in Seeheim Jugenheim jährlich zwischen Anfang Juni und Mitte August ein Open Air Kino mit Kinofilmen des zurückliegenden Jahres organisiert. Zusätzlich wird auch ein umfangreiches Live-Programm mit Musik, Kabarett und Poetry Slam angeboten. Damit stellt das Filmseher Open Air einen wichtigen Bestandteil des jährlichen kulturellen Geschehens dar. Aufgrund der Corona-Pandemie konnten in den letzten zwei Sommern jedoch keine Filmvorführungen und Live-Veranstaltungen stattfinden.

Im Juli 2021 wurden Pop-Up Konzerte mit einem „Konzertmobil“ (ein umfunktionierter 3,5 Tonnen Sprinter) in Seeheim-Jugenheim organisiert. Vor allem lokalen Künstler:innen aus Seeheim-Jugenheim wurde durch die Veranstaltung eine Bühne geboten. Die Initiative wurde durch das Programm „Neustart Kultur“ von der Bundesregierung für Kultur und Medien ermöglicht, welches die von der Corona-Krise gebeutelten Kulturszene versucht zu unterstützen und wiederzubeleben.

Aktuell soll anstelle der alten Sport- und Kulturhalle in Seeheim, welche 2016 geschlossen werden musste, ein neues Zentrum für Bürger:innen entstehen. Als Gebäudeensemble soll dieses neue Zentrum zugleich Raum für Kultur, Sport und Zusammenkünfte bieten. Mittelpunkt des Konzepts des Planungsbüros Loewer + Partner Architekten aus Darmstadt ist die Idee eines „Dorfes“, welches den vielfältigen Nutzungsanforderungen der Bürger:innen mit drei unterschiedlich großen,

durch ein Foyer miteinander verbundenen Gebäudeteilen erfüllen soll. Der mittelgroße Gebäudeteil soll zudem Büroräume der Gemeindeverwaltung und ein neues Zentralarchiv beherbergen. Ziel ist es, das neue Zentrum durch das Bündeln von Angeboten und Aktivitäten an einem zentralen Ort als Mittelpunkt des Gemeindelebens zu etablieren. Abschluss der Bauarbeiten ist für Herbst 2024 angedacht. (Momentan befindet sich das Projekt noch in der Phase der konkreten Entwurfsplanung und Kostenberechnung). Ein „Runder Tisch“ berät über die konkrete Verteilung und Gestaltung der Räumlichkeiten. Nach einem öffentlichen Aufruf wurden zuletzt 80 (!) Namensvorschläge für das neue Gebäudeensemble von Bürger:innen eingereicht.

## ECKPUNKTE

### Freizeit, Naherholung, Tourismus und Kultur

- Als „nördliches Tor“ zur Bergstraße und zum Geo-Naturpark Bergstraße Odenwald bietet Seeheim-Jugenheim eine attraktive landschaftliche Lage für sowohl Anwohner:innen als auch Besucher:innen. Vor allem sind die Wander- und Radstrecken mit Ausgangspunkt in Seeheim-Jugenheim hervorzuheben.
- Die Gemeinde zeichnet sich durch das Angebot der größten Anzahl an Gästebetten und touristischen Ankünften im LK Darmstadt-Dieburg aus. Der Standort des großen internationalen Tagungshotels der Lufthansa in Seeheim ist hauptverantwortlich für diese Werte.
- Abgesehen von dem Tagungs- und Wirtschaftstourismus und Tagesausflüglern spielt Tourismus jedoch weiterhin eine sehr untergeordnete Rolle für die Gemeinde, worauf auch die kurze Aufenthaltsdauer der Gäste rückschließen lässt. Durch eine verbesserte Wahrnehmbarkeit des touristischen Angebots sowie gezieltes Destinationsmarketing können Tagesausflügler und „Aktiv-Gäste“ auch zu längeren Aufenthalten in der Gemeinde bewegt werden.
- Das Schloss Heiligenberg ist zentrale Anlaufstelle für kulturelle Veranstaltungen verschiedener Art.
- Die Gemeinde verfügt über ein sehr breites Angebot an Sport- und Freizeitmöglichkeiten und -Anlagen, welche sich jedoch weitgehend auf die größeren Ortsteile Seeheim und Jugenheim konzentrieren.

## 3.9 Mobilität und Verkehr

### Individualverkehr

Über die Autobahn A5 sowie über die Bundesstraße B3 ist das Oberzentrum Darmstadt in etwa 20 Minuten Fahrtzeit zu erreichen.

Die Fahrtzeit zum nächstgelegenen Mittelzentrum Pfungstadt beträgt nur 10 Minuten.

### ÖPNV

Die Straßenbahn verbindet Seeheim, Jugenheim und Malchen mit sechs Haltepunkten über die Linien 6 und 8 mit Darmstadt. Darmstadt Hbf wird in ca. einer halben Stunde Fahrtzeit erreicht. Die nächstgelegene Verbindung zum überregionalen Schienenverkehr ist durch den Haltepunkt in der Nachbarkommune Bickenbach gegeben. (Entfernung: ca. 6 km).

Es wurde verschiedentlich geäußert, dass die Busverbindungen zwischen Seeheim-Jugenheim und Bickenbach hinsichtlich der Taktung optimiert werden sollten.

Die Ortsteile Seeheim, Jugenheim, Ober-Beerbach und Balkhausen werden durch Linienbusverkehr angebunden. Die Buslinie BE1 verbindet Bickenbach, Seeheim, Ober-Beerbach, Nieder-Beerbach und Eberstadt. Die Buslinie BE3 verläuft vom Schuldorf in Seeheim über Jugenheim bis nach Balkhausen, agiert allerdings nur an Schultagen und demnach nicht am Wochenende oder in den Schulferien. Der Nachtbus 8N fährt von Jugenheim über Bickenbach nach Alsbach-Hähnlein.

Nachteilig wird empfunden, dass keine Busverbindung nach Stettbach und Steigerts vorhanden ist. Zudem werden die Taktung und Frequenz der Busverbindung als ausbaufähig bezeichnet.

### Innerörtlicher Personennahverkehr

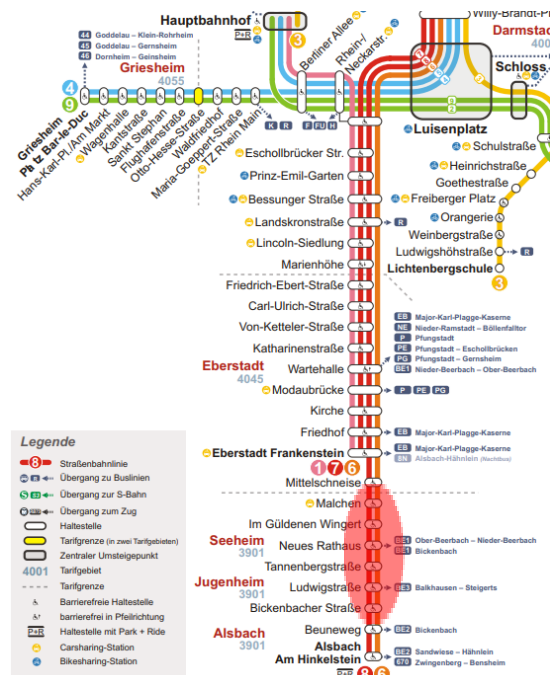
In Ergänzung zum Busverkehrsangebot besteht in Seeheim-Jugenheim ein Angebot von Anruf-Sammel-Taxi Verbindungen (AST). Im Südwesten von Seeheim verkehrt die Linie SJ1 und die Linie SJ2 fährt die Ortsteile Balkhausen, Steigerts und Stettbach in Ergänzung zu den Buslinien BE1 und BE3 an.

Fahrten mit dem Anruf-Sammel-Taxi müssen 30 Minuten vor Fahrtbeginn telefonisch bestellt werden.

Als innovatives Mobilitätsangebot ist die Mitfahrerbank von Jugenheim nach Balkhausen zu nennen. In umgekehrter Richtung und in anderen Ortsteilen fehlen derartige „informelle“ Mobilitätsangebote.

### Radverkehr

Abbildung 97: Ausschnitt des Liniennetzplans der Straßenbahn Darmstadt



Quelle: Landkreis Darmstadt-Dieburg

Zwischen den Ortsteilen bestehen lückenhafte Radwegverbindungen. Insbesondere bestehen Defizite zwischen Jugenheim und Balkhausen.

### **Fußgängerverkehr**

In den kleineren Ortsteilen sind die Gehwege abschnittsweise sehr schmal. Teilweise sind sogar keine Bürgersteige vorhanden. Eine barrierefreie Nutzbarkeit und Sicherheit sind dadurch häufig eingeschränkt. Die Beleuchtung von Fußwegen, beispielsweise zwischen Seeheim und Malchen, kann zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger beitragen. Auch die Querungsmöglichkeiten der Ortsdurchfahrten sind nur eingeschränkt sicher.

## **ECKPUNKTE**

### **Mobilität und Verkehr**

- Seeheim, Jugenheim und Malchen verfügen mit Straßenbahnhaltepunkten über eine hervorragende Anbindung an Darmstadt.
- Busverbindungen sind nicht zwischen allen Ortsteilen vorhanden.
- Zwischen den Ortsteilen fehlen teilweise sichere Geh- und Radwegverbindungen!

## **3.10 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. Die Versorgung ist weitgehend zufriedenstellend, kritisiert werden zum Teil Lücken in der Versorgung im Ortsteil Malchen.

### **Wasserversorgung / Kapazitäten / Abwasserentsorgung**

Die Sicherstellung der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung erfolgt in allen Ortsteilen durch die Gemeindewerke der Gemeinde Seeheim-Jugenheim. Acht Trinkwasser-Hochbehälter, 5 Tiefbrunnen sowie 12 Quellen versorgen das Gemeindegebiet über ein Rohrleitungsnetz von 125 km Länge.

Nach Auskunft der Bauverwaltung ist die Wasserversorgung der Gemeinde ausreichend und auch zukünftig gesichert.

Das Abwasser wird über ein fast 100 km langes Kanalnetz der Kläranlage des Abwasserverbandes Bickenbach, Seeheim-Jugenheim in Bickenbach zugeführt.

### **Energieversorgung**

Die Hauptstromversorgung wird hauptsächlich über erdverlegte Leitungen sichergestellt.

### **Regenerative Energien**

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

Auf der Neutscher Höhe in der Gemarkung Ober-Beerbach entstanden seit 1994 drei Windenergieanlagen MM 92, mit 100 m Nabenhöhe und 92 m Rotordurchmesser. Sie wurden 2011 um zwei weitere Anlagen ergänzt.

Weitere Standorte am Bergstraßenhang wurden geprüft, jedoch bisher nicht weiterverfolgt.

## 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.

## 3.11 Energie, Klima- und Ressourcenschutz

Im Privatbereich sowie auf gewerblich genutzten Gebäuden werden zunehmend Dachflächen in geeigneter Exposition zur Gewinnung solarer Stromenergie genutzt.

In der Gemarkung Seeheim-Jugenheims befindet sich auf der Neutscher Höhe ein Windpark (s.o.) mit fünf Windkraftanlagen. Drei Anlagen wurden bereits 1994 in Betrieb genommen. Damit stellen sie den ersten Windpark im süddeutschen Raum dar. Im Jahr 2011 wurden zwei weitere Anlagen errichtet.

## ECKPUNKTE

### Energie, Klima- und Ressourcenschutz

- Projekte und Maßnahmen der Gemeinde Seeheim-Jugenheim orientieren sich an den Zielsetzungen des Integrierten Klimaschutzkonzepts des Landkreises Darmstadt-Dieburg.
- Der Landkreis Darmstadt-Dieburg bietet Energieberatungsangebote für die Bürger in Seeheim-Jugenheim an.

## 3.12 Wirtschaft und Gewerbe: Einzelhandel mit Nahversorgung

### Wirtschaftsstruktur

Durch die Lage zwischen den Metropolregionen Frankfurt-Rhein-Main und Rhein-Neckar, die Nähe zum Rhein-Main-Airport (etwa 40 Autominuten), und den Anschlüssen an die A5 und die B3 ist Seeheim-Jugenheim ein potentiell attraktiver Wirtschaftsstandort. Die attraktive Lage wird bereits von der Lufthansa – dem größten Unternehmen vor Ort - für das große Tagungshotel Lufthansa Seeheim genutzt.

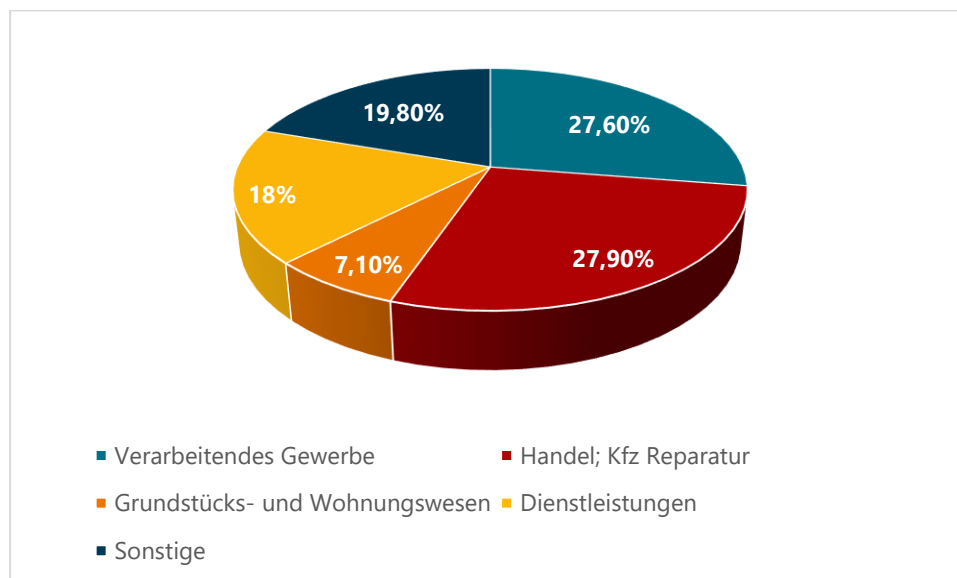
Der Gewerbeverein Seeheim und der Gewerbeverein Jugenheim vertreten traditionell die Interessen der Gewerbetreibenden vor Ort. Der Gewerbeverein Seeheim zählt mit 75 Mitgliedern zu den größten der Region.

In Seeheim-Jugenheim gibt es 769 Niederlassungen <sup>15</sup>,

Die Anzahl der Unternehmen in Seeheim-Jugenheim mit einem steuerpflichtigen Jahresumsatz über 17.500 Euro beträgt 636 (Stand 2018).

Mittelständischer, inhabergeführter Einzelhandel als auch Handwerks und Dienstleistungsunternehmen bilden die wichtigsten Arbeitgeber in der Gemeinde Seeheim-Jugenheim. Besonders wichtig sind das Verarbeitende Gewerbe und Handel; Kfz Reparatur, die je etwa 28% der Branchen Umsatzanteile ausmachen <sup>16</sup>.

Abbildung 98: Umsatzanteile nach Branchen in Seeheim Jugenheim 2018



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Bundesamt für Arbeit – Bearbeitung durch die IHK Darmstadt 2021

---

<sup>15</sup> Stand 2019

<sup>16</sup> Stand 2018

### Exkurs: Tagungshotel Lufthansa Seeheim

Schon 1973 wurde ein internationales Schulungszentrum der Lufthansa in Seeheim betrieben, welches 1990 vergrößert und ab 1992 auch für konzernexterne Gäste eröffnet wurde. 1998 wird Seeheim das Zentrum der „Lufthansa School of Business“; der eigenen Betriebsschule der Lufthansa. Anstelle einer Renovierung des 30-Jahre alten Schulungszentrums in Seeheim beschloss die Lufthansa 2006, ein neues Lufthansa Training und Conference Center am gleichen Standort zu bauen. Die Lufthansa investierte 100 Millionen Euro in den Neubau in Seeheim. Das neue Lufthansa Training & Conference Center Seeheim wurde Anfang 2009 eröffnet und gehört zu den größten Tagungshotels Europas. Seitdem wird das Zentrum stets um weitere Funktionen und Einrichtungen erweitert. 2016 wurde es zu „Lufthansa Seeheim More than a Conference Hotel“ umbenannt.

Lufthansa Hotel Seeheim

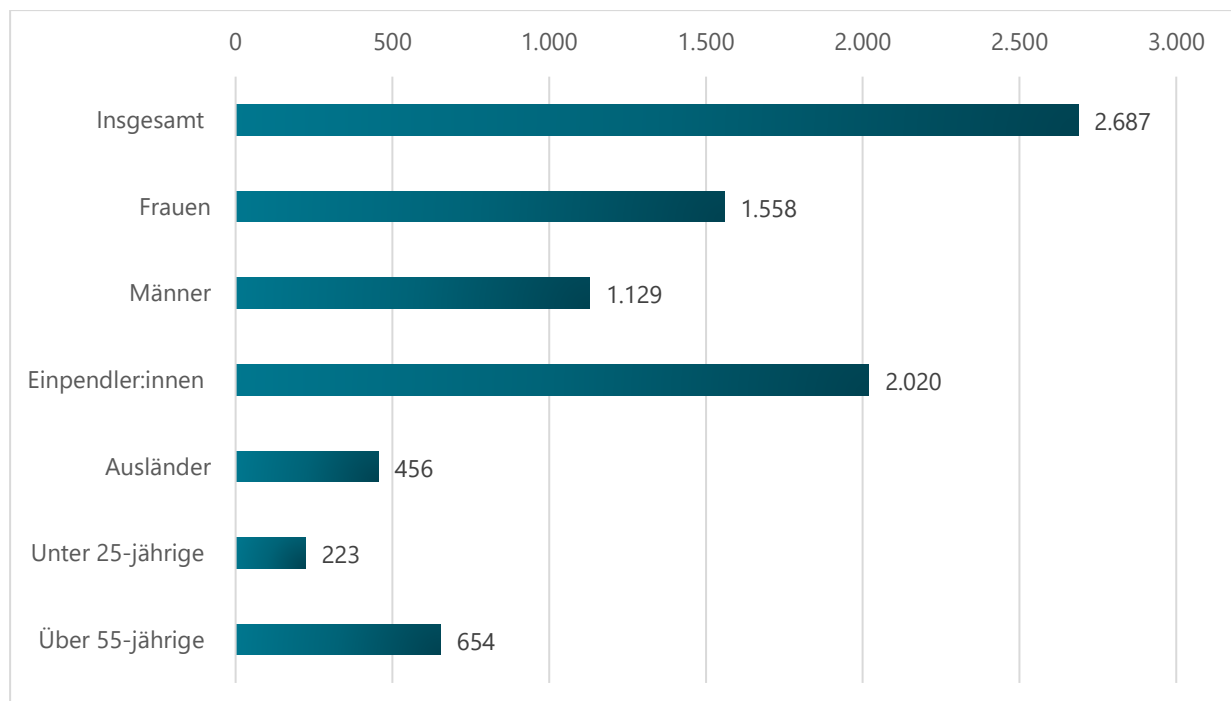


Quelle: Gemeinde Seeheim-Jugenheim

### Beschäftigungsstruktur

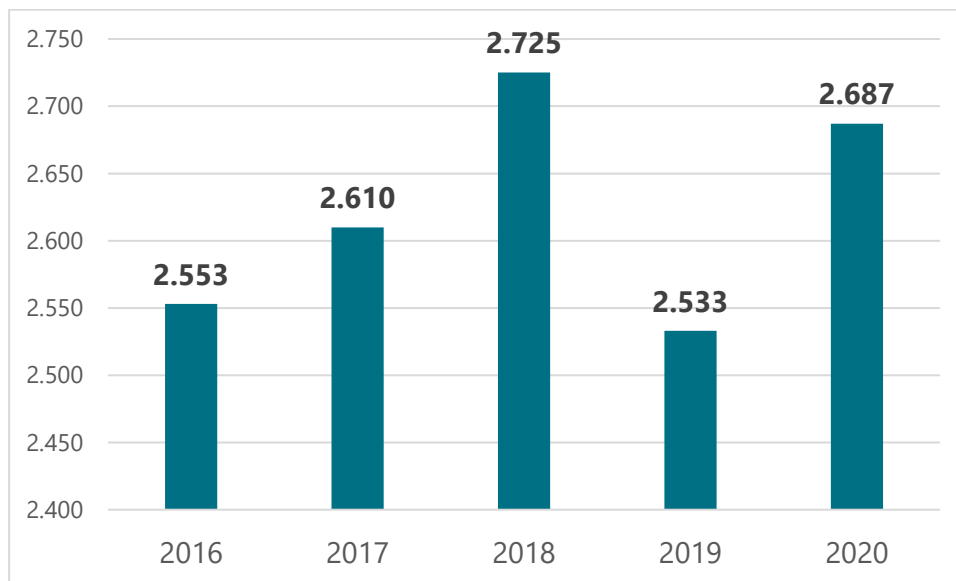
Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Seeheim-Jugenheim belief sich zum 30.06.2020 auf insgesamt 2.687.

Abbildung 99: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort Seeheim-Jugenheim 2020



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Abbildung 100: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort Seeheim-Jugenheim im Zeitvergleich



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

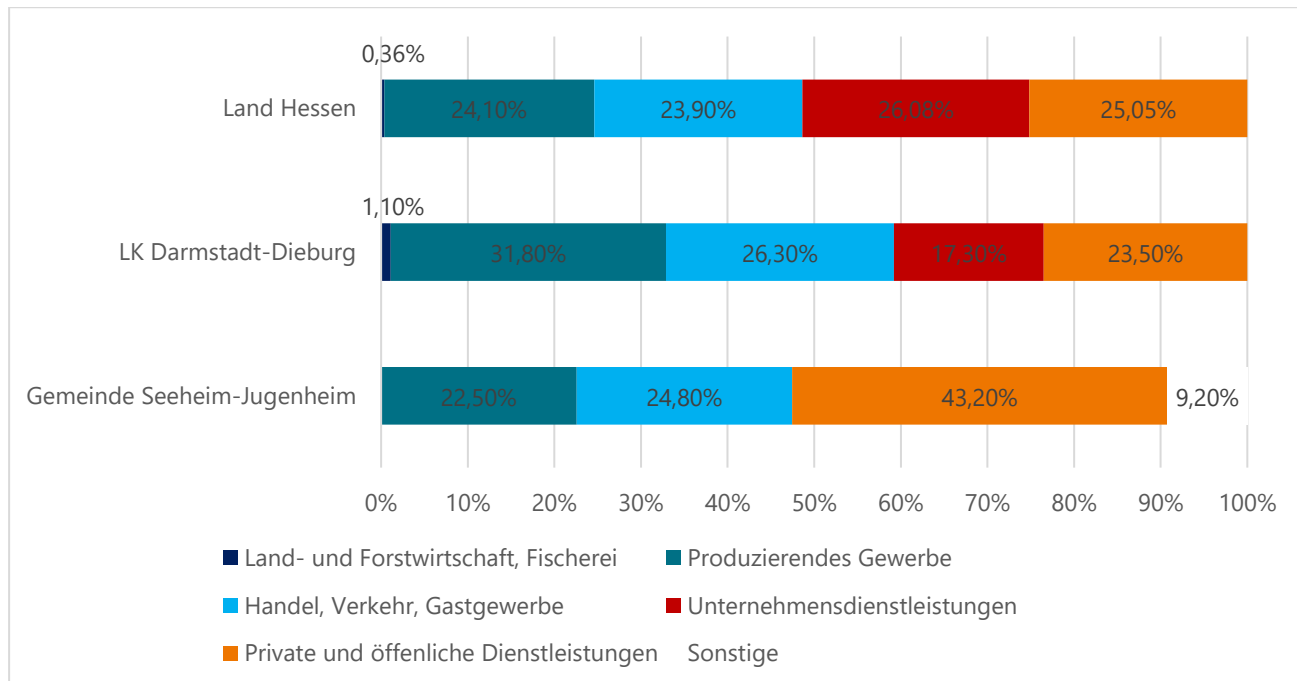
In der Gemeinde Seeheim-Jugenheim sind über 43% der Beschäftigten im Bereich „öffentliche und private Dienstleistungen“ beschäftigt, so dass hier der Schwerpunkt der Beschäftigungsverhältnisse liegt. Im Vergleich mit dem Landkreis Darmstadt-Dieburg (23,5%) bzw. dem Land Hessen (25,5%) ist der Anteil der Beschäftigten im Dienstleistungssektor in der Gemeinde Seeheim fast doppelt so hoch!

Auch der Anteil der Beschäftigten im Handel, Verkehr und Gastgewerbe in Seeheim-Jugendheim (24,8%) liegt leicht über dem Niveau vom Land und Landkreis.

Im Gegensatz dazu fallen die Anteile in anderen Wirtschaftszweigen im Vergleich eindeutig geringer aus. Im Wirtschaftszweig Produzierendes Gewerbe liegt die Gemeinde mit 22,5% deutlich unter dem Landesdurchschnitt und leicht unter Landkreis-Durchschnitt.



Abbildung 101: Beschäftigungsstruktur nach Wirtschaftszweigen im Vergleich



Quelle: Hessische Gemeindestatistik 2019, Statistisches Landesamt Hessen

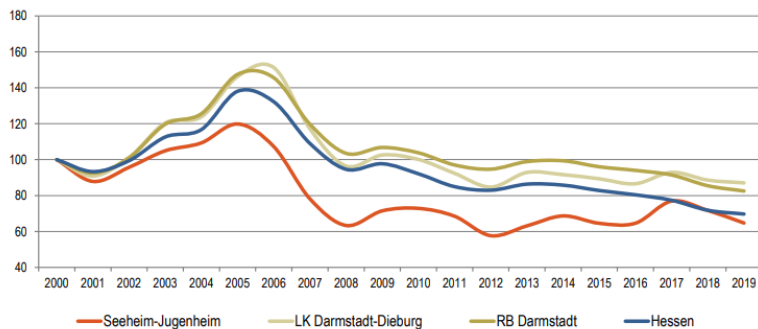
Hinsichtlich der Pendlerbewegungen stehen in der Gemeinde 1891 Einpendler:innen 4943 Auspendler:innen gegenüber, so dass sich ein sehr hohes negatives Pendlersaldo von -3.052 ergibt. Der Auspendlerüberschuss hängt mit der Nähe zu der Wissenschaftsstadt Darmstadt mit einer sehr hohen Dichte an Arbeitsplätzen hin. Aus dem Landkreis Darmstadt-Dieburg gibt es insgesamt 31.236 Auspendler nach Darmstadt und ein insgesamt negatives Pendlersaldo mit dem Ziel Darmstadt von -24.339<sup>17</sup>.

Im Jahr 2020 betrug die Zahl der Arbeitslosen in Seeheim-Jugenheim insgesamt 317. Männer machen über 54% der Arbeitslosen in der Gemeinde aus. 36,91% der Arbeitslosen sind Ausländer und 8,5% unter 25-Jährige<sup>18</sup>. Über 31% der Arbeitslosen sind Langzeitarbeitslose. Seit 2000 nimmt die Arbeitslosigkeit in der Gemeinde kontinuierlich ab. Im Vergleich zum Landkreis bzw. Land ist diese Entwicklung in der Seeheim-Jugenheim stärker ausgeprägt.

<sup>17</sup> Bundesagentur für Arbeit

<sup>18</sup> Bundesagentur für Arbeit, 2020

Abbildung 102: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen von 2000 bis 2019 im Regionalvergleich



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, 2020

### Kaufkraft und Zentralität

Durch die „zahlungskräftigen“ Einwohner:innen, die in die Metropolregionen pendeln ergibt sich für Seeheim-Jugenheim eine im bundesweiten Vergleich überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 123,8 (D = 100), welche über die vergangenen Jahre zudem eine positive Entwicklung aufzeigt.

Die Zentralität dagegen, welche die Kaufkraftbindung in der Gemeinde beschreibt, ist als unterdurchschnittlich einzustufen. Ein Wert von 55,1 zeigt auf, dass ein Großteil der in Seeheim-Jugenheim vorhandenen Kaufkraft außerhalb der Gemeindegrenzen ausgegeben wird. Bei einem Wert über 100, wie es die Wissenschaftsstadt Darmstadt aufzuweisen hat, wird ein Kaufkraftzufluss aus dem Umland generiert. Zurückzuführen ist der Wert für Seeheim-Jugenheim besonders auf die Nähe zum Oberzentrum Darmstadt sowie eine hohe Zahl an Pendlerbewegungen, wobei besonders die Besorgung von Produkten des täglichen Bedarfs zumeist auf der täglichen Pendelstrecke erledigt wird. Positiv ist hierbei anzumerken, dass auch die Zentralitätskennziffer in den vergangenen Jahren eine positive Entwicklung erfährt.

Tabelle 7: Zentralitäts- und Kaufkraftkennziffern Seeheim-Jugenheim

|             | 2010  | 2020  |
|-------------|-------|-------|
| Kaufkraft   | 119,7 | 123,8 |
| Zentralität | 48,9  | 55,1  |

Quelle: Quelle MB Research 2021

### Landwirtschaft

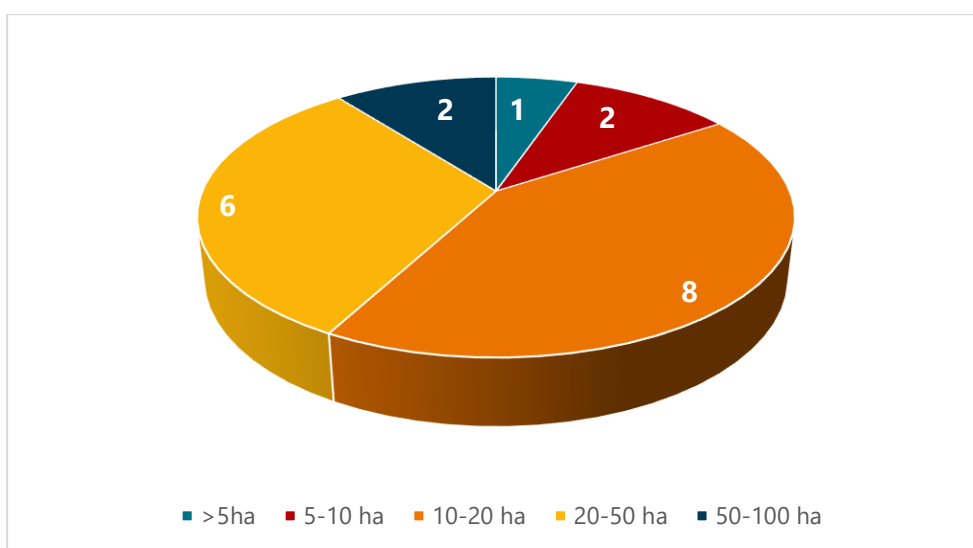
In der Gemeinde Seeheim-Jugenheim gibt es 19 landwirtschaftliche Betriebe<sup>19</sup>, die insgesamt 479 ha Fläche landwirtschaftlich nutzen. 384 ha davon sind Dauergrünland und 86 ha Ackerland. 15 der 19 Betriebe in Seeheim-Jugenheim betreiben Viehzucht. Drei Betriebe betreiben ökologischen Landbau und die ökologisch bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche macht rund 18% der landwirtschaftlichen Fläche in Seeheim-Jugenheim aus.

Ein landwirtschaftlicher Betrieb in Seeheim-Jugenheim nutzt im Durchschnitt etwa 25ha Fläche. Die landwirtschaftlichen Betriebe in der Gemeinde sind flächenmäßig im Vergleich mit dem Landkreis Darmstadt-Dieburg (durchschnittlich 53 ha) deutlich kleiner. Es handelt sich in Seeheim-

<sup>19</sup> Hessische Gemeindestatistik 2020, Stand 2016

Jugenheim also um relativ kleine landwirtschaftliche Betriebe, die zusammen nur etwa 3,85 Prozent der Betriebe im Landkreis Darmstadt-Dieburg ausmachen.

Abbildung 96: Landwirtschaftliche Betriebe nach landwirtschaftlicher Flächennutzung Seeheim-Jugenheim



Quelle: Hessische Gemeindestatistik 2020

## ECKPUNKTE

### Wirtschaft und Arbeitsplätze

- Die Gemeinde Seeheim-Jugenheim stellt einen attraktiven Gewerbe- und Wirtschaftsstandort zwischen den Metropolregionen Frankfurt-Rhein-Main und Rhein-Neckar und nur 40 Autominuten Entfernung zum Rhein-Main-Airport dar.
- Die Lufthansa nutzt diesen Standortvorteil bereits und hat als größtes Unternehmen vor Ort eine besondere Bedeutung für Seeheim-Jugenheim. Mit dem großen Tagungshotel Lufthansa Seeheim ist die Lufthansa bereits seit 1973 ein wichtiger Akteur vor Ort.
- Das negative Pendlersaldo von -3.052 ist hauptsächlich mit der Nähe und den guten Verkehrsanbindungen zum Wirtschaftszentrum Darmstadt begründet und weist auf die aktuell noch untergeordnete Rolle der Gemeinde als Arbeitsstandort hin.
- Ein gezieltes Standortmarketing, der Ausbau der digitalen Infrastruktur, die Entwicklung von Konzepten für kreative Nutzungen von leerstehenden Gewerbeflächen sowie eine enge Zusammenarbeit zwischen lokalen Betrieben und Bildungsinstitutionen sind ausschlaggebend, um die Abwanderung junger Arbeitskräfte und Unternehmer:innen aus der Gemeinde zu vermeiden, Neuansiedlungen zu befördern und die überdurchschnittlich hohe Kaufkraft der Seeheim-Jugenheimer an den lokalen Einzelhandel zu binden.



## 3.13 Planungen, Programme und Kooperationen

### Planungen und Programme

In Bezug auf die Erstellung von Entwicklungskonzepten in den einzelnen Ortsteilen Seeheim-Jugenheims sowie der Gesamtgemeinde wurden in den letzten Jahren mehrere Projekte und Programme durchgeführt.

#### Lokale Agenda 21 Seeheim-Jugenheim

Die Lokale Agenda 21 ist ein Teil des globalen Aktionsprogramms von Rio De Janeiro aus dem Jahr 1992. Im Jahr 1998 beschloss die Gemeinde Seeheim-Jugenheim sich dem Programm zur Umsetzung von Nachhaltigkeitszielen anzuschließen. Darauf aufbauend wurden die laufenden Aktivitäten 2003 in den Arbeitsgruppen „Mobilität“, „Bauen, Wohnen, Siedlungsentwicklung“, und „Umwelt und Natur“ gebündelt. Die Sitzungen dieser Arbeitsgruppen sind öffentlich. Bürger:innen bestimmen die zu bearbeitenden Themen der lokalen Agenda 21. Projekte die im Rahmen der Lokalen Agenda 21 in Seeheim-Jugenheim bereits realisiert wurden beinhalten den Radwegebau nach Pfungstadt, Neugestaltungen der Grünfläche Waldstraße/Darmstädter Straße und der Aufenthaltsfläche an der Elsbachanlage, so wie die Erarbeitung eines Konzepts für die Optimierung des Fernradwegs R8 und für die Umgestaltung des Sebastianmarkts.

#### Neues Zentrum für die Bürger:innen

Das Planungsbüro Loewer + Partner Architekten hat die Idee für ein neues Zentrum für Bürger:innen, die die alte Sport- und Kulturhalle ersetzen wird, konzipiert. Das Planungsbüro hatte bereits die Sporthalle an der Düne auf dem Schulhof-Gelände einen Namen in Seeheim-Jugenheim umgesetzt. Mit der Konzeptidee einer Dorfmitte sollen durch das neue Zentrum verschiedene Nutzungsarten im Ortszentrum gebündelt werden. Der Gebäudekomplex soll aus drei unterschiedlich großen, durch ein Foyer miteinander verbundenen Gebäudeteilen bestehen, die zugleich Raum für eine Sport- und Veranstaltungshalle, ein neues Zentralarchiv und Büroräume der Gemeindeverwaltung bieten.

#### Regionales Entwicklungskonzept (REK) für Südhessen

2019 wurde für die Region Südhessen ein Regionales Entwicklungskonzept erstellt, welches durch das Regierungspräsidium Darmstadt in Auftrag gegeben wurde. Das Regionale Entwicklungskonzept behandelt in erster Linie die Frage, wie der Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten und Flächen für Gewerbegebiete und Logistikansiedlungen gedeckt werden kann.

#### Partnerstädte

Seeheim-Jugenheim hat drei internationale Partnerkommunen mit denen ein gezielter kultureller und wirtschaftlicher Austausch stattfindet. Städtepartnerschaften werden zu den Kommunen Villenave d'Ornon in Bordeaux, im Südwesten Frankreichs (seit 1982), Kosmonosy in Tschechien (seit 1997) und Ceregnano in Venetien, im Norden Italiens (seit 2008) gepflegt.

Villenave d'Ornon ist Partnergemeinde seit 1982 und zählt 30.000 Einwohner. Kosmonosy hat 3.500 Einwohner und ist mit Seeheim-Jugenheim seit 1997 durch ein Freundschaftsabkommen verbunden. In der jüngsten Partnergemeinde Ceregnano leben rund 3.900 Einwohner. Die Verschwisterung mit Seeheim-Jugenheim hat sich 2008 aus einem Schüleraustauschprogramm, entwickelt und stellt für die Italienische Gemeinde die erste europäische Verbindung dar.

Außerdem besteht (seit 2018) eine Freundschaftsvereinbarung mit Karlowo in Bulgarien und (seit 1990) eine Partnergemeinschaft mit den Gemeinden Cainsdorf, Cunersdorf, Culitzsch, Niedercrinitz und Rottmannsdorf im sächsischen Landkreis Zwickau.

## 4 Profile der Ortsteile

In den Ortsteilprofilen<sup>20</sup> werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und -analyse komprimiert dargestellt. Die Darstellung erlaubt einen raschen Überblick zur jeweiligen örtlichen Situation und einen Vergleich der in Seeheim-Jugenheim 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

---

<sup>20</sup> Siehe „Anhang“

## 5 Bewertung der Zukunftsfähigkeit

### 5.1 Erläuterungen zur Handhabung der Bewertung

Die strategische Zukunftsprognose Seeheim-Jugendheim 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 Bürgerbefragung.

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 Seeheim-Jugendheim 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.

Tabelle 6: 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 2013-2019 (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-Versorgungsangebote |                                       |
| Lage in der Metropolregion             | Ergebnisse der Strukturanalyse                                 | < 10 km                | 10 – 15 km                      | 16 – 20 km                    |                                       |
| Wohlfühlstatus                         | Ergebnisse der Bürgerbefragung                                 | Schulnote 1,0 – 2,0    | Schulnote 2,0 – 3,0             | Schulnote 3,0 – 4,0           |                                       |

Quelle: cima-Zusammenstellung

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

Tabelle 8: 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-        |  |



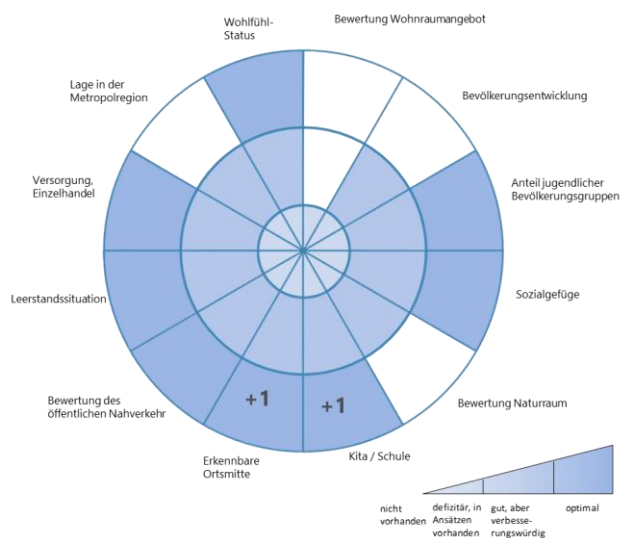
|     |    |   |
|-----|----|---|
| 3-8 | 6+ |   |
| 0-2 | 6  | Schlechte Ausgangslage, sehr hohes Risiko |

Quelle: cima-Zusammenstellung

## 5.2 Ergebnis der Einschätzung/Bewertung der Zukunftsfähigkeit

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

Abbildung 97: Quelle-Ziel Analyse Seeheim



Darstellung: cima

Tabelle 9: Punktevergabe Bewertungskriterien Zukunftsfähigkeit Seeheim

| Kriterium                               | Analysewert                          | Punktzahl |
|---|--------------------------------------|-----------|
| Wohnraumangebot                         | 4,5                                  | 1         |
| Bevölkerungsentwicklung                 | +3,0%                                | 2         |
| Anteil jugendlicher Bevölkerungsgruppen | 16,3%                                | 3         |
| Sozialgefüge                            | Sehr positive Bewertung              | 3         |
| Naturraum                               | 2,4                                  | 2         |
| Kita/Schule                             | Beides vorhanden + Spielplätze       | 3 + 1     |
| Erkennbare Ortsmitte                    | Plätze mit Funktionsmix + Bürgerhaus | 3 + 1     |
| Bewertung des öffentlichen Nahverkehrs  | 2,9 + Direktverbindung nach DA       | 2 + 1     |
| Leerstandssituation (Wohnraum)          | Kein Einfluss                        | 3         |
| Versorgung, Einzelhandel                | Vielfältiges Angebot                 | 3         |

|                            |       |           |
|----------------------------|-------|-----------|
| Lage in der Metropolregion | 13 km | 2         |
| Wohlfühlstatus*            | 1,6   | 3 (2x)    |
| <b>Summe</b>               |       | <b>36</b> |

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

In der Summe ergibt sich für den Ortsteil Seeheim eine Gesamtpunktzahl von 36 Punkten. Entsprechend der Schulnotenskala ergibt sich daraus die Note 2+. Der Ortsteil Seeheim hat also nach den aufgeführten Bewertungskriterien eine sehr gute Ausgangslage mit geringem Risikopotenzial aufzuweisen.

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

Tabelle 10: Gesamtschau Bewertung Zukunftsfähigkeit der Ortsteile Seeheim-Jugenheim

| Ortsteil      | Punktzahl | Note | Einschätzung                                 |
|---------------|-----------|------|--|
| Seeheim       | 36        | 2+   | Sehr gute Ausgangslage, geringes Risiko      |
| Jugenheim     | 33        | 2    | Gute Ausgangslage, schwaches Risiko          |
| Ober-Beerbach | 29        | 3    | Mehrheitlich gute Ausgangslage, wenig Risiko |
| Malchen       | 32        | 2-   | Gute Ausgangslage, schwaches Risiko          |
| Stettbach     | 29        | 3    | Mehrheitlich gute Ausgangslage, wenig Risiko |
| Steigerts     | 27        | 3-   | Mehrheitlich gute Ausgangslage, wenig Risiko |
| Balkhausen    | 26        | 3-   | 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 sowie einem als sehr positiv bewertetem Sozialgefüge, überwiegend gute Zukunftsaussichten für die Seeheim-Jugenheim.

## 6 Stärken-Schwächen-Analyse

### 6.1 Stärken-Schwächen

Aus der Bewertung der Ausgangssituation in allen für die Gemeindeentwicklung bedeutsamen Unterlagen lässt sich eine Gegenüberstellung von Stärken und Schwächen für die Gemeinde Seeheim-Jugenheim ableiten.

Die Bewertung begründet sich sowohl auf den Auswertungen statistischer Grundlagen und Erhebungen der Fachbüros (Bestandsanalyse), vor allem aber 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 |
|   |           |

|   |  |
|---|--|
| <p>+ Zur Zeit gibt es ein leichtes Bevölkerungswachstum</p> <p>+ Ein durchgehend positiver Wanderungssaldo in den letzten Jahren lässt auf die hohe Wohnortsqualität der Gemeinde rückschließen</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Perspektivisch ist bis zum Jahr 2035 eine negative Bevölkerungsentwicklung von 3,5% zu erwarten; das Bevölkerungswachstum hat in den letzten Jahren stark an Dynamik verloren</li> <li>- Tendenz zu einer älter werdenden Bevölkerung in Seeheim-Jugenheim</li> <li>- Ein negatives Bildungswanderungssaldo (-24,8%) zeugt von Abwanderung der jüngeren Bevölkerungsgruppen aufgrund fehlender Weiterbildungs- / Ausbildungsstrukturen</li> </ul> |
|---|--|

| Themenfeld: Bürgerschaftliches Engagement  |  |
|--|--|
| Stärken  | Schwächen  |
| <p>+ Seeheim-Jugenheim verfügt über eine abwechslungsreiche Vereinslandschaft mit über 100 Vereinen, welche u.a. die Bereiche Sport, Kultur, Natur, Wohlfahrt abdecken</p> <p>+ Das breite Angebot an Vereinen und Vereinsstätten wird von den Bürger:innen sehr geschätzt</p> <p>+ Möglichkeiten zum Engagement sind auf verschiedene Altersgruppen angepasst: Kinder, Familien, Senior:innen</p> <p>+ Hohes Engagement der Bevölkerung bei der Instandhaltung von Dorfgemeinschaftshäusern (z.B. Projekt „neues Backhaus“ Stettbach) sowie Sport- und Freizeitanlagen (z.B. Freibad Seeheim-Jugenheim, Stiftung Heiligenberg-Jugenheim)</p> <p>+ Das ehrenamtliche Engagement der Bürger:innen spielt eine wichtige Rolle im Bereich der Integration (z.B. Helferkreis Asyl)</p> <p>+ Mit dem Bau eines neuen Bürgerzentrums im Ortskern von Seeheim (voraussichtlich 2024) mit Zentralbibliothek sowie Sport- und Veranstaltungshallen entstehen neue Möglichkeiten zur Bündelung von gesellschaftlichen und kulturellen Funktionen</p> <p>+ Die freiwillige Feuerwehr übernimmt vor allem in den kleineren Ortsteilen eine wichtige Funktion im Hinblick auf die Pflege des kulturellen Brauchtums</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rückläufiges Engagement der jüngeren Generationen in den Vereinen: Der Nachwuchsmangel stellt eine Herausforderung für den Fortbestand des Vereinslebens dar</li> <li>- Keine durchgängige Integration von Neubürger:innen in Vereinsaktivitäten</li> <li>- Zum Teil sind Vereinsstätten und zentrale Treffpunkte der Ortsteile sanierungsbedürftig (z.B. Kegelbahn und Bürgerhalle in Balkhausen, Altes Schulhaus in Stettbach)</li> </ul> |

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

| <b>Themenfeld: Städtebauliche Entwicklung</b>  |  |
|--|--|
| <b>Stärken</b>   | <b>Schwächen</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Stark prosperierende Siedlungsentwicklung, v.a. in Seeheim, Jugenheim und Malchen</li> <li>+ Sehr geringe Zahl leerstehender Gebäude und Baulücken</li> <li>+ Überwiegend guter Erhaltungszustand der Bausubstanz</li> <li>+ Hohe Anzahl ortsbildprägender Gebäude (teilweise denkmalgeschützt) mit identitätsstiftender Ensemblewirkung (Insbesondere in den historischen Kernbereichen von Seeheim und Jugenheim)</li> <li>+ Die Ortsteile Seeheim und Jugenheim weisen einen kleinstädtisch urbanen Charakter auf, während die übrigen Ortsteile dörflich-ländlich geprägt sind.</li> <li>+ Lage im naturräumlichen Umfeld mit hohem wohnortnahem Erholungswert</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Insbesondere in Seeheim, Jugenheim und Malchen zu beobachtende baustrukturelle Überformung gewachsener Strukturen, damit: Verlust dörflich-regionaler Identität.</li> <li>- Teilweise extreme Grundstücksausnutzung führt zum Verlust von Wohn-, Gestalt- und Umfeldqualität.</li> <li>- Das mit der baulichen Dichte verbundene Verkehrsaufkommen (fahrender u. ruhender! Verkehr) verursacht Probleme im engen Straßenraum der histor. Ortskerne</li> <li>- Sehr hohe und weiter steigende Preise für Wohnungen, Häuser und Grundstücke führen zu Verdrängungsprozessen insbesondere einheimischer junger Familien</li> <li>- Die wenigen Baulücken und Leerstände in Privatbesitz werden zurückgehalten und sind aktuell kaum mobilisierbar</li> <li>- Die Kombination aus Immobiliennachfrage und Flächenknappheit innerhalb der Ortsteile kann, ohne die Anwendung städtebaulicher Konzepte zur Neuordnung und Entwicklung innerörtlicher Teilbereiche, zukünftig zu einem Verlust städtebaulicher, gestalterischer und wohnumfeldbedeutsamer Qualitäten führen.</li> <li>- Der hohen Nachfrage nach Wohnraum kann innerhalb der Ortskerne nicht allein durch Nachverdichtung entsprochen werden.</li> </ul> |

| <b>Themenfeld: Mobilität und Verkehr, Erreichbarkeit</b>  |  |
|---|--|
| <b>Stärken</b>  | <b>Schwächen</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Bahnanschluss in Seeheim, Jugenheim und Malchen nach Darmstadt</li> <li>+ Alle Ortsteile sind mit Buslinien erschlossen</li> <li>+ Anruf-Sammeltaxi und Bürgerbus als Ergänzungsangebote</li> <li>+ Hohe bis sehr Bedeutung des Radverkehrs in Malchen, Seeheim und Jugenheim</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Taktung und Linienführung der Buslinien werden zum Teil als unzureichend eingeschätzt (zum Teil nur Schulbusverkehr).</li> <li>- Die Erreichbarkeit des DB-Bahnhofs in Bickenbach mit dem ÖPNV ist ungünstig.</li> <li>- Radwegenetz mit Verbindungslücken und punktuellen Gefahrenstellen</li> <li>- Verkehrsbelastungen in den Ortsdurchfahrten erzeugen Beeinträchtigungen der Wohnqualität, Trenneffekte und Gefahrenstellen.</li> <li>- Ausflugsverkehr an Wochenenden führt zu Belastungen (Lärm, Verkehrsaufkommen) und örtlich zu Parkplatzproblemen</li> </ul> |

| <b>Themenfeld: Daseinsvorsorge</b>  |   |
|---|---|
| <b>Stärken</b>  | <b>Schwächen</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Überdurchschnittlich hohe einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 128,8 (D=100) mit positiver Entwicklung</li> <li>+ Mit dem Schuldorf Bergstraße – einer kooperativen Gesamtschule mit internationalem Schulzweig – verfügt Seeheim-Jugenheim über eine einzigartige Bildungslandschaft</li> <li>+ medizinische Grundversorgung (Krankenhaus, Ärzte, Apotheken) ist gegeben</li> <li>+ Ergänzendes Angebot an frischem Obst und Gemüse durch Direktvermarkter aus der Region (Landwirte, Wochenmarkt, Hofläden)</li> <li>+ vorhandenes Lebensmittelhandwerk in den meisten Ortsteilen (</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein Großteil der in Seeheim-Jugenheim vorhandenen Kaufkraft wird auf Grund der Nähe zum Oberzentrum Darmstadt und der hohen Zahl an Auspendler:innen außerhalb der Gemeindegrenzen ausgegeben. Die starken Kaufkraftabflüsse schränken die Entwicklungsperspektiven im Einzelhandel stark ein.</li> <li>- Aufgrund einer perspektivisch negativen Bevölkerungsentwicklung in Seeheim-Jugenheim sind die Rahmenbedingungen bzgl. einzelhandelsrelevantem Nachfragepotential eher ungünstig</li> <li>- Es besteht eine sehr angespannte Versorgungssituation hinsichtlich</li> </ul> |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>Kinderbetreuungsplätzen. Laut digitaler Bürgerumfrage ist die Kinderbetreuungssituation eines der wichtigsten Themen für die Gemeindeentwicklung.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Zustand und die Pflege der Spielplätze wird von den Bürger:innen als unzureichend empfunden</li> <li>- Es besteht ein Mangel an öffentlichen Treffpunkten für Jugendliche</li> <li>- Die Möglichkeiten zum Einkaufen für den täglichen Bedarf werden von Bürger:innen als unzureichend eingestuft</li> <li>- Sanierungsbedarf einiger Dorfgemeinschaftshäuser und Treffpunkte</li> </ul> |
|--|--|

| Themenfeld: Freizeit, Naherholung, Tourismus und Landschaft  |   |
|--|---|
| Stärken  | Schwächen   |
| <p>+ Naturräumliche und landschaftliche Qualitäten durch die Nähe zur Bergstraße und Odenwald</p> <p>+ Potentiale in den nachfragestarken Aktivitätsfeldern Wandern und Radfahren: Einige Rad- und Wanderstrecken mit Ausgangspunkt in Seeheim-Jugenheim</p> <p>+ Das Schloss Heiligenberg, östlich von Jugenheim ist ein beliebtes Ausflugsziel und Austragungsort von Kulturveranstaltungen.</p> <p>+ Nachfragepotentiale durch Nähe zum internationalen Flughafen Frankfurt und den bevölkerungsreichen Metropolregionen Rhein/Neckar bzw. Rhein/Main.</p> <p>+ Wegen des großen Tagungshotels Luftansa Seeheim ist die Gemeinde bereits ein wichtiger und etablierter Standort für den Wirtschafts- und Tagungstourismus</p> <p>+ Die Gemeinde hat durch eine Mitgliedschaft in dem Tourismus Service Bergstraße e.V. bereits erste Schritte Richtung Destinationsentwicklung und -marketing getan</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Beschilderung der Rad- und Fußwege ist ausbaufähig.</li> <li>- Fehlen von Radwegen / unzureichende Anbindung der verschiedenen Ortsteile an Radrouten</li> <li>- Abgesehen vom Tagungstourismus, spielt der Tourismus in der Gemeinde zur Zeit noch eine untergeordnete Rolle: Mangel an Anreizen um Tagesausflügler zu längeren Aufenthalten in der Gemeinde zu bewegen.</li> <li>- Interessenskonflikt: Anwohner:innen empfinden den durch Tagesausflügler strapazierten Verkehr am Wochenende teilweise als störend</li> <li>- Bürger:innen wünschen sich ein vielfältigeres Kultur- und Veranstaltungsangebot</li> </ul> |

| <b>Themenfeld: Technische Infrastruktur</b>                   |   |
|---|---|
| <b>Stärken</b>  | <b>Schwächen</b>  |
| <p>+ Schnelles Internet (Glasfaser, 5G) Ausbau in Planung</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zum Teil nicht zufriedenstellende Mobilfunk- und Internetversorgung (einzelne Ortsteile bzw. Bereiche)</li> <li>- Teilweise erheblicher Sanierungsbedarf bei Vereins- und Bürgerhäusern und Fr. Feuerwehrstützpunkten</li> </ul> |

| <b>Themenfeld: Wirtschaft und Arbeitsplätze</b>  |   |
|--|---|
| <b>Stärken</b>   | <b>Schwächen</b>  |
| <p>+ Die Bevölkerung Seeheim-Jugenheims ist als überdurchschnittlich wohlhabend einzustufen. Die Gemeinde hat überdurchschnittlich hohe Steuereinnahmen und Kaufkraft.</p> <p>+ Vorteilhafte Lagefaktoren durch Nähe zu den Metropolregionen Frankfurt-Rhein-Main und Rhein-Neckar und zum Wissenschaftsstandort Darmstadt</p> <p>+ Möglichkeiten zur Mitarbeiter-Akquisition in ausgewählten Berufsfeldern durch die Nähe zur Region Darmstadt</p> <p>+ Die Zahl der Arbeitslosen in der Gemeinde nimmt kontinuierlich ab</p> <p>+ Zwei Gewerbeflächen sind vorhanden</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein sehr hohes Auspendlersaldo zeugt von der untergeordneten Rolle der Gemeinde als Wirtschaftsstandort</li> <li>- In der Gemeinde gibt es eine geringe Ausstattung an Arbeits- und Ausbildungsplätzen</li> <li>- Hochpreisige Gewerbeimmobilien, begrenzte Förderung der Gewerbeflächen</li> <li>- Leerstand Einzelhandelsflächen</li> <li>- Ein Großteil der Kaufkraft der Gemeinde wird auswärts (vor allem auf der Pendlerstrecke) ausgegeben (Zentralitätskennziffer von 55,1)</li> </ul> |

## 6.2 Chancen-Risiken: Trends und mögliche Wirkungen auf die Ortsentwicklung

Die grundlegenden gesellschaftlichen Trends und Entwicklungen sind von der Gemeinde Seeheim-Jugenheim 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 Seeheim-Jugenheim 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 Seeheim-Jugenheim, 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 Seeheim-Jugenheim.
- 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 Seeheim-Jugenheim 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 Seeheim-Jugenheim, 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. Lastenfahrräder, 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 Geschäftsreisertätigkeit 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 Seeheim-Jugenheim 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.
- 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).

Abbildung 103: Wertewandel in kleinen und mittleren Kommunen



Darstellung: cima 2021

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



**C.  
Strategie  
und  
Umsetzungs-  
planung**

# 7 Leitbild der Gemeinde Seeheim-Jugenheim

## 7.1 Präambel

Die Gemeinde Seeheim-Jugenheim ist Bestandteil einer der dynamischsten Regionen in Südhessen bzw. in Deutschland insgesamt. Verkehrsgünstig und naturnah zum Odenwald gelegen, profitiert die Gemeinde insbesondere durch die räumliche Nähe zum benachbarten Oberzentrum Darmstadt. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass der aktuelle Masterplan DA2030 für dieses Oberzentrum eine außerordentlich dynamische Entwicklung prognostiziert bzw. zur Zielsetzung hat (u. a. Bevölkerungsentwicklung, Arbeitsplatzentwicklung, Forschungs- und Entwicklungseinrichtung (FOE)/Hochschuleinrichtung).

Vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklung in der Region, die u. a. auch im aktuellen regionalen Entwicklungskonzept (REK) zum Ausdruck kommt, ist eine nachhaltige Positionierung der Gemeindeentwicklung in Form eines Leitbildansatzes notwendig. Unter anderem ist zu berücksichtigen, dass sich in der gesamten Region eine dynamische Einwohnerentwicklung mit entsprechenden Nachfragestrukturen entwickelt, andererseits ist festzuhalten, dass sich wesentliche Dienstleistungsfunktionen (u. a. Einzelhandel) sowie die Verfügbarkeit von Arbeits- und Ausbildungsplätzen in sehr hohem Maße auf das Oberzentrum Darmstadt fokussieren. Trotz der Nähe zum benachbarten Oberzentrum, und dies haben die Beteiligungsprozesse gezeigt, will sich Seeheim-Jugenheim ein eigenständiges Profil erhalten und nicht nur als „Wohnstandort für Darmstadt“ fungieren. Das Leitbild für Seeheim-Jugenheim soll den Entscheidungsträger:innen, aber auch den Bürger:innen der Gemeinde als Orientierungsrahmen für das künftige Handeln dienen.

## 7.2 Leitbildansatz

Ausgehend von den skizzierten Prämissen und den bisherigen Beteiligungsprozessen wird die Perspektive der Gemeindeentwicklung wie folgt gebündelt:

### Seeheim-Jugenheim: **natürlich.zentral.aufgeschlossen.**

Dieser Grundansatz ist bereits in den entsprechenden Publikationen dokumentiert und lässt sich sowohl durch die vorgelegten Analyseergebnisse als auch die Beteiligungsprozesse belegen.

Führt man die drei aufgeführten Attribute im Detail aus, lassen sich folgende Aussagen treffen:

- **natürlich:** Die Inhalte des IKEK setzen daran an, die Siedlungsentwicklung in Seeheim-Jugenheim möglichst auf die Innenentwicklung zu fokussieren, wodurch kompakte, lebendige Ortsteile und die historische Baukultur gesichert werden. Die Lage zum Odenwald und insbesondere die Naturraumqualitäten der „Bergdörfer“ sind ein von der Bevölkerung geachtetes „Gut“. Unter dem Begriff der „Natürlichkeit“ wird darüber hinaus subsummiert, dass keine „Überformung“ der Siedlungsstruktur bzw. des gesellschaftlichen Lebens erfolgen soll.
- **zentral:** Zweifelsohne haben die beiden Kernorte von Seeheim-Jugenheim eine zentrale Lage an der Bergstraße. Die funktionale und räumliche Nähe zu Darmstadt wird u. a. durch den ÖPNV dokumentiert. Darüber hinaus gilt es jedoch auch, im Rahmen des Leitbildansatzes die „Bergdörfer“ möglichst gut an die Strukturen „an der Bergstraße“ anzubinden.

Trotz der zentralen, guten Lage geht es in Seeheim-Jugenheim nicht darum, diese Entwicklungen über ein moderates Maß hinaus zu verfolgen (u. a. Gewerbeflächenentwicklung).

- **aufgeschlossen:** Seeheim-Jugenheim ist in vielfacher Hinsicht aufgeschlossen für gesellschaftliche und demokratische Entwicklungen. Neubürger:innen sind willkommen! Darüber hinaus ist Seeheim-Jugenheim „aufgeschlossen“ gegenüber technologisch-gesellschaftlichen Entwicklungen. Auch die Digitalisierung wird in Seeheim-Jugenheim deshalb groß geschrieben. Seeheim-Jugenheim setzt sich das Ziel, die laufenden Veränderungsprozesse – so bald als möglich – aktiv mitzugestalten. Chancen und Perspektiven werden aufgegriffen und für die Gemeindeentwicklung nutzbar gemacht. Dies setzt ein hohes Maß an bürgerschaftlichem Engagement voraus.

In der Gesamtbetrachtung geht das Leitbild bzw. der Strategierahmen davon aus, dass einerseits die besonderen Potenziale und Stärken, wie zentrale Lage und naturräumliche Qualität, als Wert erhalten werden, andererseits eine notwendige Offenheit gegenüber den laufenden gesellschaftlich-technologischen Veränderungsprozessen besteht. Ein hohes Maß an Qualität, z. B. im Bereich der Siedlungsentwicklung des Städtebaus, aber auch von Veranstaltungen und Strukturentwicklungen, orientiert sich an hohen Qualitätsansprüchen. Ein besonderes Hauptaugenmerk ist hierbei auf das gesamtkommunale Ziel der Innenentwicklung zu legen, wodurch Potenzialflächen genutzt und damit ein nachhaltiger Umgang mit Flächen und Baubestand gelebt wird. Ebenso soll sich die Entwicklung von Baugebieten in Ortsteilen, in denen die Nachfrage nach Wohnraum groß ist, jedoch keine bzw. geringe Innenentwicklungspotenziale vorhanden sind, moderat und nachhaltig gestalten.

„NATÜRLICH – ZENTRAL – AUFGESCHLOSSEN“. Mit diesen wichtigen Attributen und leitbildorientierten Merkmalen werden die interessierten Bürgerinnen und Bürger sowie Besucher:innen durch die sehr informative und aktuelle kommunale Homepage geführt. Diese drei Begrifflichkeiten finden sich aber auch in anderen Bürger-Broschüren als wichtige Leitmotive wieder. Diese leitbildorientierten Attribute werden durch verschiedene Handlungsfelder auf der kommunalen Seite durchdekliniert, sodass von einem bereits hohen Konsens in der Bevölkerung auszugehen ist. Auch das Standortentwicklungskonzept Seeheim-Jugenheim (cima, 2011) setzt sich intensiv mit verschiedensten Handlungsbereichen der Strukturentwicklung auseinander. Auch wenn in diesem veröffentlichten Konzept nicht explizit auf ein „Leitbild“ hingewiesen wird, finden sich hier gute Grundlagen, die auch in kommunikativen und dialogorientierten Prozessen zusammengetragen worden sind.

Fokussiert man die leitbildorientierten Attribute „NATÜRLICH – ZENTRAL – AUFGESCHLOSSEN“ im Hinblick auf unterschiedliche Handlungsfelder wird deutlich, dass es insbesondere perspektivisch darum geht, die teilweise ländlich geprägte Gemeinde in ihrem regionalen Gesamtgefüge in einer überaus dynamischen Region mit einer eigenen Identität bzw. Bürger:innen-Identifikation „auszustatten“. Explizit werden mit diesem Ansatz sowohl alle Generationen (von der jungen Familie bis zu den Senioren 60 plus) als auch Neubürger:innen und die wachsende Bevölkerung in den vorhandenen Ortsteilen angesprochen. Ein starkes Gemeinwesen im Hinblick auf ein soziales Miteinander wird ebenso thematisiert wie das vielfältige kulturelle und schulische Angebot. Eine besondere Bedeutung nimmt die Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements ein, sowohl im kulturellen Bereich als auch im Vereinsleben insgesamt – und dies über alle Ortsteile hinweg. Die Herausforderungen des demografischen Wandels werden aktiv aufgegriffen. Hierfür bildet der Bericht „demografischer Wandel“ aus dem Jahr 2010 eine fundierte empirische und strategische Grundlage.

Ausgehend hiervon wurden unter Mitwirkung der Steuerungsgruppe sowie durch Gespräche mit der Gemeinde Seeheim-Jugenheim und die Bürgerbeteiligungsverfahren Entwicklungsziele definiert.

Abbildung 104: Strategien und Entwicklungsziele für Seeheim-Jugenheim



Darstellung: cima

## 7.3 Seeheim-Jugenheim mit Qualität gestalten Eine Strategie für die Zukunft 2030 +

Resultierend aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme, der Analysephase sowie aus dem Beteiligungsprozess wurden im Laufe der Bearbeitung des IKEK Seeheim-Jugenheim **drei wesentliche Handlungsfelder** identifiziert, welche den maßgeblich strategischen Rahmen für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Seeheim-Jugenheim 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 und Umweltaspekte.

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.

Abbildung 105: Handlungsfelder Seeheim-Jugenheim



Darstellung: cima 2021

Innerhalb der drei 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.

Trotz der extrem hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien liegt der Fokus der Gemeinde Seeheim-Jugenheim auf einer qualitativ hochwertigen Innenentwicklung. Eine Ausdehnung der Siedlungskörper in die Fläche ist nicht nur aufgrund verschiedener naturräumlicher Restriktionen, sondern auch unter dem Aspekt der Erhaltung des Landschaftsbildes und von Grünzäsuren zwischen den Ortsteilen, nicht gewünscht.

## 8 Abgrenzung der Fördergebiete und Identifizierung strategischer Sanierungsbereiche

### 8.1 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 dorfgerichte Innenentwicklung in Form von gestalterisch eingebundener Neubebauung ist ein wesentliches Element der Dorfentwicklung. Dazu schreibt der „Leitfaden zur Dorfentwicklung in Hessen“<sup>21</sup> vor, Fördergebiete abzugrenzen. Grundsätzlicher Orientierungsrahmen sind die bebauten Bereiche der Ortslagen bis zum Baujahr 1950.

Zunächst wurden in den fünf Ortsteilen<sup>22</sup> 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 angewendet werden konnte. Im Straßendorf Balkhausen ist es die unterschiedliche Entstehungszeit der heute vorhandenen Bausubstanz, die eine kompakte Abgrenzung eines Fördergebietes nicht ermöglicht, weshalb die Abgrenzung über weite Strecken lediglich die Ortsdurchfahrt umfasst, um abseits liegende ältere Gebäude in ein zusammenhängendes Fördergebiet einzubeziehen.

Die besondere Siedlungsgenese im Ortsteil Malchen bringt es mit sich, dass lediglich der Straßenzug der Frankensteiner Straße mit einigen angrenzenden Gebäuden als Fördergebiet abgegrenzt werden kann, obwohl das Siedlungsgefüge flächenmäßig ein Vielfaches an Ausdehnung hat.

Jugenheim weist eine räumlich weite Verteilung der Bebauung vor 1950 auf. Dies betrifft vor allem Bereiche westlich der Bahnlinie und der Zwingenberger- bzw. Alten Bergstraße.

Demgegenüber konnten die Fördergebiete in den ländlich – dörflich geprägten Ortsteilen OberBeerbach, mit Stettbach kompakt zusammenhängend abgegrenzt werden.

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

Aufgrund der besonderen Siedlungsgenese des Ortsteils „Steigerts“, der sich lediglich aus einzelnen, wenigen Hofstellen entwickelt hat, liegen nach Auffassung der WI-Bank die Voraussetzungen zur Abgrenzung eines Fördergebietes, in dem private Maßnahmen zur Förderung der

---

<sup>21</sup> Leitfaden zur Dorfentwicklung in Hessen, November 2019

<sup>22</sup> In Seeheim wird kein Fördergebiet abgegrenzt, da die Einwohnerzahl dieses Ortsteils mit fast 9.000 EW deutlich über dem Schwellenwert zur Ausweisung von Fördergebieten für private DE-Maßnahmen (6.000 EW) liegt.

Ortskernentwicklung gefördert werden sollen, nicht vor. Daher wird für den Ortsteil „Steigerts“ kein Fördergebiet abgegrenzt.

## 8.2 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 kann eine situationsangepasste städtebauliche Innenentwicklung in Gang gesetzt werden, ohne Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.

Insbesondere im Ortsteil Jugenheim gilt es zudem, die aufgrund teilweise hoher Verdichtung bestehenden Problemlagen (fehlende private Freiflächenqualität, mangelnde private Stellplätze) ggf. auch durch geeignete Entkernung und Neuordnung privater Grundstückszuschnitte situationsgerecht zu lösen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass eine ortsangepasste Neubebauung innerhalb eines abgegrenzten Fördergebietes gefördert werden kann!

Aufgrund der besonderen Siedlungsstruktur im Stettbacher und Balkhäuser Tal und seinen Randbereichen, die mehrere solitär stehende Mühlen und Hofstellen aufweisen, war eine Aufnahme dieser – wenn auch historischen und landschaftsprägenden Gebäude – in ein zusammenhängendes Fördergebiet nicht möglich.

Diese landschaftsräumliche Besonderheit wurde anlässlich des 2. Controllingtermins mit der Kreisverwaltung und der WI-Bank erörtert. Es wurde festgehalten, dass diese Bereiche gem. Richtlinie nicht als Fördergebiete ausgewiesen werden können.<sup>2324</sup>

### Fördergebiet: Jugenheim

Die Förderung der Innenentwicklung ist im Kernbereich von Jugenheim von besonderer Bedeutung. Innenentwicklung ist dabei sowohl als Auslotung der Möglichkeiten einer wohnumfeld- und städtebaulich adäquaten Nachverdichtung, als auch in der Bewahrung und Entwicklung des besonderen identitätsstiftenden baukulturellen Erbes zu verstehen.

In Jugenheim befinden sich entlang der Weingartenstraße und der Kempenstraße, durch die Bahnlinie vom älteren Ortskern getrennt, zahlreiche Wohngebäude, die in den Jahren des frühen 20. Jahrhunderts entstanden sind. Wenngleich auch eingestreute modernere oder gestalterisch stark überformte Bebauung vorhanden ist, prägt die vorhandene ältere Bebauung das Quartier. Darüber hinaus befinden sich hier auf der Nordseite der Kempenstraße einige noch unbebaute Brachflächen sowie eine nicht mehr landwirtschaftlich genutzte ehemalige Hofstelle. Es erscheint daher sinnvoll, diese Bereiche in das Fördergebiet aufzunehmen, um durch finanzielle Anreize eine der örtlichen Situation angepasste Neubebauung anstoßen zu können und den besonderen

---

<sup>23</sup> Siehe: Protokoll des 2. Controlling-Termins v. 13.01.2022

<sup>24</sup> Die Übersichtspläne mit den Fördergebietsabgrenzungen in größerem Maßstab befinden sich im Anhang!



Charakter des Gebietes zu bewahren und weiterzuentwickeln. Hierzu ist zu unterstreichen, dass eine Förderung nur in dem Fall erfolgen kann, wenn diese innerörtlichen Entwicklungsflächen von privat und unter Berücksichtigung einer orts- und regionstypischen Bauweise erfolgt. Eine Förderung von gewinnmaximierenden Investorenprojekten ist ausgeschlossen.

Im Nordosten folgt die Abgrenzung des Fördergebiets in etwa der Burkardtstraße bis zur Hauptstraße. Einige bestandsprägende Gebäude im Norden (In den Pfiffnergärten 1 – 7) werden einbezogen.

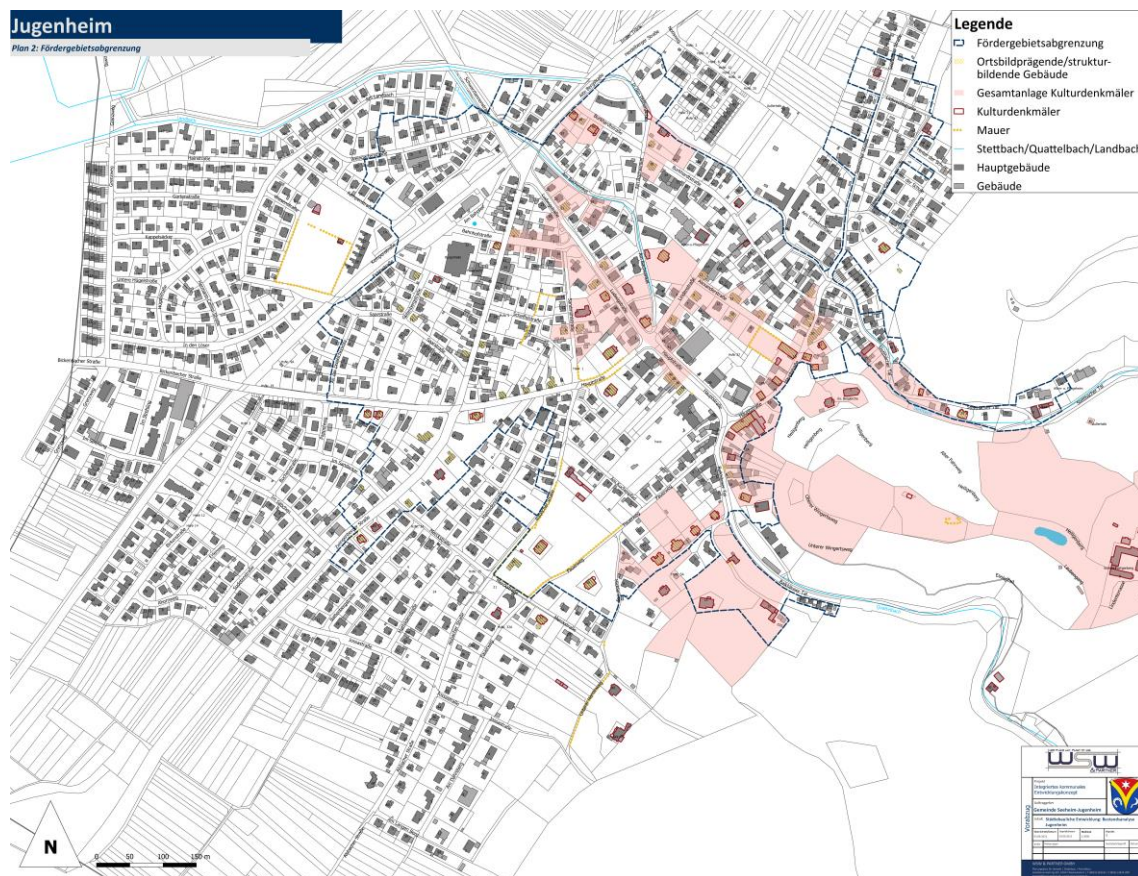
Nördlich der Hauptstraße setzt sich die Abgrenzung des Fördergebiets entlang der Seeheimer Straße (Nr. 27 / 30) fort. Zwar befinden sich hier insbesondere auf der Westseite der Straße zahlreiche Neubauten, bzw. es wurden Altgebäude abgerissen und durch Neubebauung ersetzt, jedoch prägen einzelne für Jugenheim charakteristische Villen (Nr. 16, 18 und 26 – 30) das Straßenbild und den Ortsrand. Aufgrund des teilweise erheblichen Sanierungsbedarfes ist es sinnvoll, diese Gebäude in das Fördergebiet aufzunehmen. Die Bebauung östlich der Seeheimer Straße und „Hinter der Schule“ kann überwiegend dem sogenannten „Heimatstil“ des frühen 20. Jh. zugeordnet werden und wirkt im Zusammenhang bestandsprägend.

Entlang des „Stettbacher Tals“ bis einschließlich Hs. Nr. 36 (Altgebäude des Alten- und Pflegeheims) befinden sich zahlreiche ortsbild- und strukturprägende Gebäude. Einzelne sind als Kulturdenkmal gekennzeichnet, die überwiegende Zahl jedoch als „Gesamtanlage – Kulturdenkmäler“. Ähnlich verhält sich die Situation im „Balkhäuser Tal“, wo insbesondere die Gebäude am Ortszugang (Nr. 25 – 31) in das Fördergebiet aufgenommen wurden, um hier durch finanzielle Unterstützung Anreize für besonders dorf- und landschaftsbildgerechte Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen schaffen zu können.

In südlicher Richtung verändert sich die Baustruktur gegenüber der teilweise bis ins Mittelalter zurückgehenden Bebauung im ursprünglichen Jugenheimer Ortskern. Der Bereich zwischen dem Pauerweg und der Alsbacher Straße ist geprägt durch repräsentative Villen auf überwiegend sehr großen parkartig angelegten Grundstücken. Ein Großteil der Villen steht als Einzelkulturdenkmal unter Denkmalschutz. Die Aufnahme dieser Bereiche ist einerseits darin begründet, dass sich hier zahlreiche sanierungsbedürftige ortsbildwichtige Gebäude befinden und die teilweise großen Grundstücksflächen (außerhalb der privaten Parkanlagen!), z. B. zwischen „Am Kuchenpfad“ und der Hauptstraße durchaus für eine moderate Nachverdichtung mit Wohngebäuden in Frage kämen.

Im Westen befinden sich entlang der Zwingenberger Straße (bis Nr. 26) und der Bickenbacher Straße (bis Nr. 10) ortsbildwichtige Gebäude, die deutlich vor 1950 erbaut wurden. Das Quartier nördlich der Bickenbacher Straße und der Hauptstraße (Saarstraße, Gutenbergstraße, Scheffelstraße) ist überwiegend geprägt durch relativ große Grundstücke, die mit Wohngebäuden des frühen 20. Jahrhunderts bebaut sind. Neben dem Erhalt und der ortsbildgerechten Sanierung dieser Bausubstanz begründet sich die Aufnahme in das Fördergebiet auch darin, hier ggf. eine behutsame Nachverdichtung, z. B. durch Bebauung in 2. Reihe, fördern zu können.

Abbildung 106: Fördergebietsabgrenzung Jugenheim

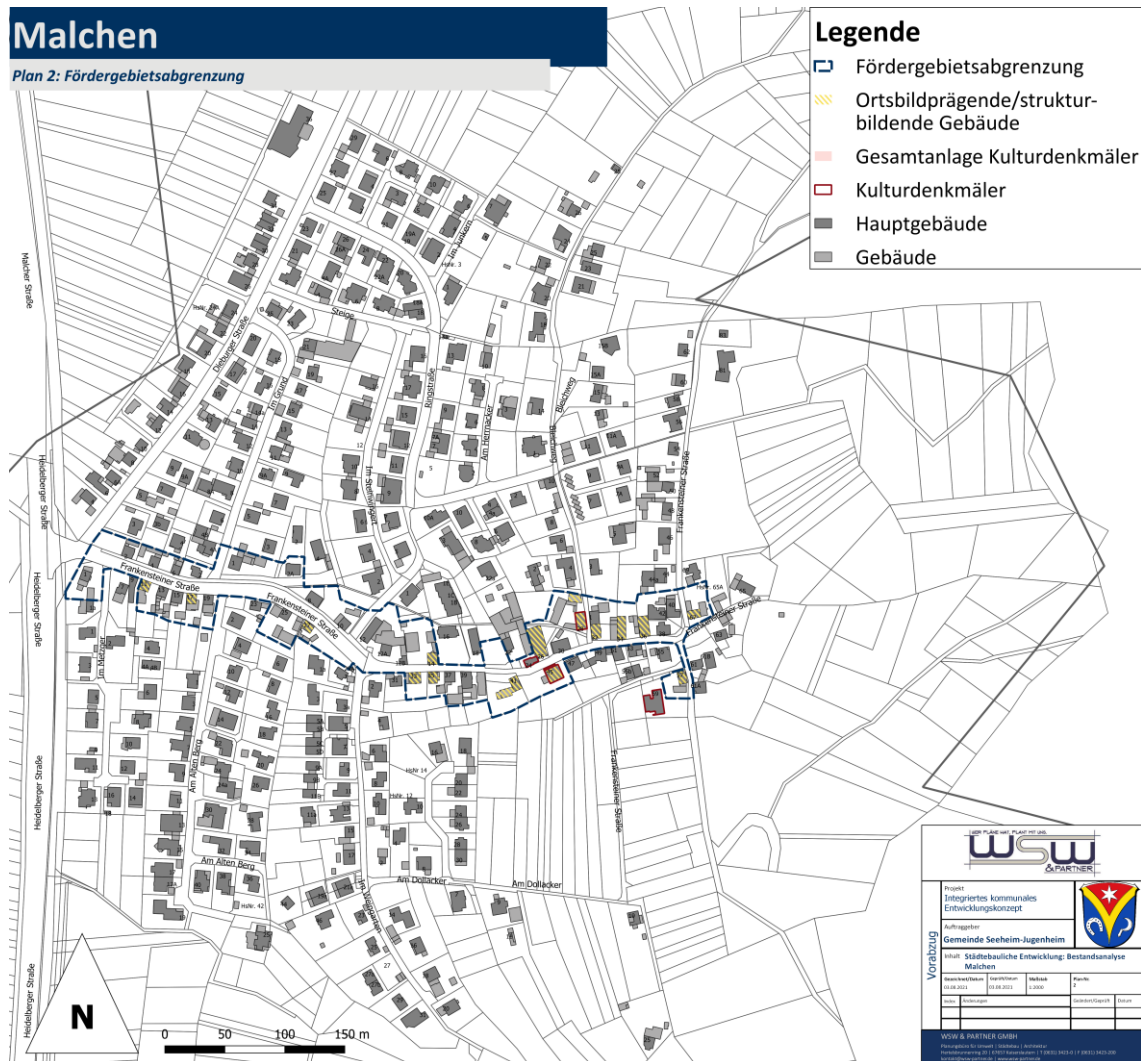


## Fördergebiet: Malchen

Das Fördergebiet in Malchen umfasst die gesamte Bebauung vor 1950, die sich in erster Linie nördlich und südlich der Frankensteiner Straße erstreckt. Einzelne deutlich später errichtete Neubauten wurden ausgeklammert. Insbesondere im östlichen „oberen“ Teil datiert die Bebauung deutlich früher. Hier wurden vor allem auf der Nordseite der Straße einige Wohnhäuser bereits ortsbildgerecht saniert. Sie prägen im Zusammenwirken mit der Umgebungsbebauung überwiegend den historischen Charakter des ursprünglichen Ortskerns um die „Bergkirche“.

Die Instandsetzung und Wiedernutzung des derzeit leerstehenden Anwesens „Frankensteiner Straße 41“, sei es zu privaten Wohnzwecken oder in Teilbereichen für ergänzende Einrichtungen zur Förderung der Dorfgemeinschaft (z. B. „Dorfbackofen“) ist ebenso wünschenswert, wie die Sanierung eines ehemaligen Trockenhauses am Bleichweg. Letzteres könnte die besondere Tradition des Dorfes als „Wäscherdorf“ dokumentieren und im Zusammenhang mit dem Lindenplatz als identitätsstiftendes Zentrum des ursprünglichen Dorfes „Malchen“ entwickelt werden.

Abbildung 107: Fördergebietsabgrenzung Malchen



### Fördergebiet: Ober-Beerbach

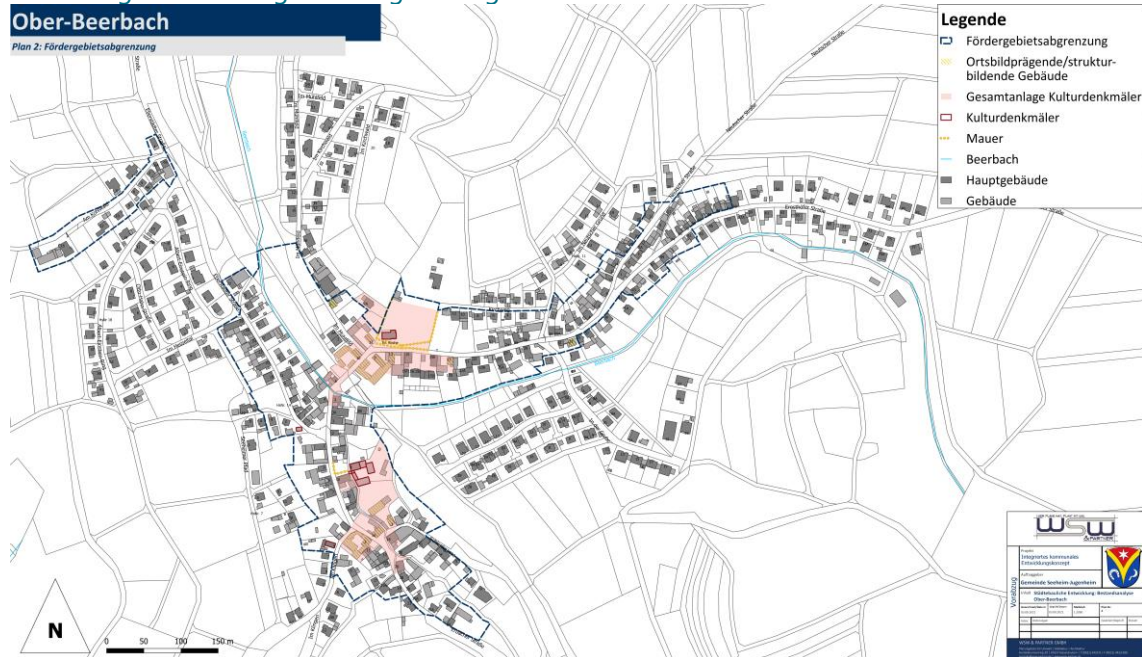
Ober-Beerbach verfügt insgesamt über einen räumlich zusammenhängenden Ortskern, dessen Ursprünge bis ins Mittelalter zurückreichen. Er umfasst im Wesentlichen die Eberstädter Straße und die Erbacher Straße im Westen und die Ernsthöfer Straße sowie die Neutscher Straße (bis Nr. 22 / 11) im Osten und Nordosten. Die Bebauung ist hier (mit Ausnahmen) als „historisch“ zu bezeichnen. Einzelne Neubauten und/oder erhebliche „moderne“ Überformungen unterbrechen allerdings den einheitlichen städtebaulichen Charakter. Dennoch erscheint die Ausweisung eines zusammenhängenden Fördergebietes hier sachgerecht und erforderlich. Gegebenenfalls könnten finanzielle Anreize für Rückbaumaßnahmen ortsuntypischer Materialien oder Formen (z. B. Fenster) im Wege umfassender Sanierungen geschaffen werden.

Innerörtliche Nachverdichtungspotenziale könnten im Gebiet der Erbacher Straße im Bereich der ausgewiesenen Denkmalzone bestehen, wobei selbstverständlich die besonderen Aspekte des Denkmal- und Ensembleschutzschutzes besonders zu achten sind.

Eine siedlungsstrukturelle Besonderheit in Ober-Beerbach stellt die Bebauung auf der Südseite der Straße „Am Kohlwald“ dar. Die Ende des 19. Jh. entstandenen Wohnhäuser sowie ein größeres Hofgut stehen nicht im baulichen Zusammenhang mit dem Altortbereich.

Die Bebauung wirkt jedoch prägend im nördlichen Eingangsbereich von Ober-Beerbach. Zur Ermöglichung einer Förderung ortsbildgerechter Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen wird daher vorgeschlagen, diesen Bereich als Bestandteil des Fördergebiets in Ober-Beerbach auszuweisen.

Abbildung 108: Fördergebietsabgrenzung Ober-Beerbach



### Fördergebiet: Stettbach

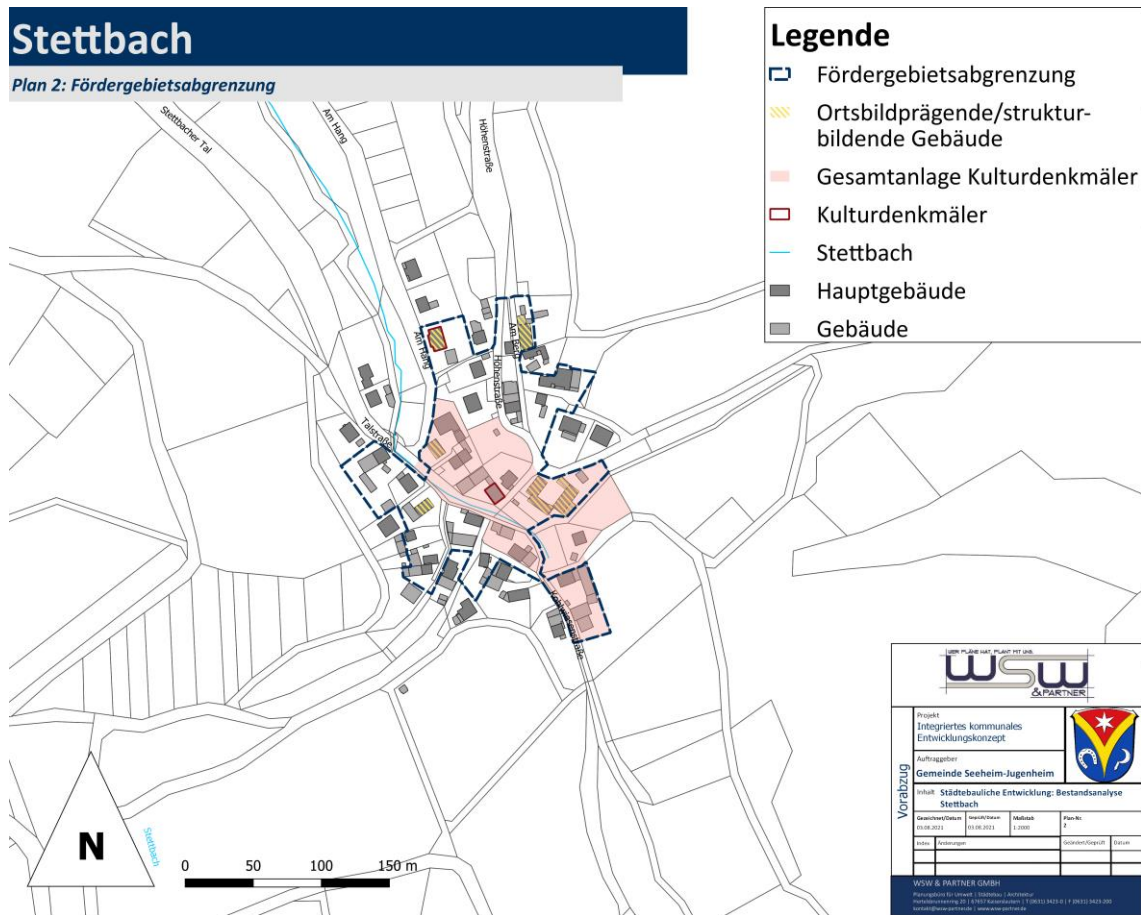
Der zu Ober-Beerbach gehörende **Ortsteil Stettbach** zeichnet sich durch eine weitgehend homogene historische Bausubstanz aus. In der Vergangenheit sind in den Randbereichen nur wenige Neubauten entstanden. Weite Teile des Ortskerns sind als Denkmalzone, einzelne Gebäude als Einzel-Kulturdenkmal ausgewiesen.

Trotz verschiedener hervorragender Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren, soll in Stettbach durch Ausweisung eines privaten Fördergebiets die Voraussetzung geschaffen werden, auch zukünftig die begonnene positive Entwicklung des Ortsteils durch Förderung Privater zu unterstützen.

Der ebenfalls zu Ober-Beerbach zählende **Ortsteil Steigerts** umfasst nur wenige Gebäude. Da die Siedlung vor ca. 200 Jahren lediglich aus einigen wenigen Hofanlagen entstanden ist und insofern nicht den Charakter eines „Dorfes“ mit Ortskern aufweist, der durch Förderung von Privatmaßnahmen in seiner Innenentwicklung gestärkt werden könnte, wird auf die Ausweisung eines Fördergebiets für Privatmaßnahmen in Steigerts verzichtet.<sup>25</sup>

<sup>25</sup> Vgl. dazu auch „Protokoll des 2. Controlling-Termins“ vom 13.01.2022

Abbildung 109: Fördergebietsabgrenzung Stettbach

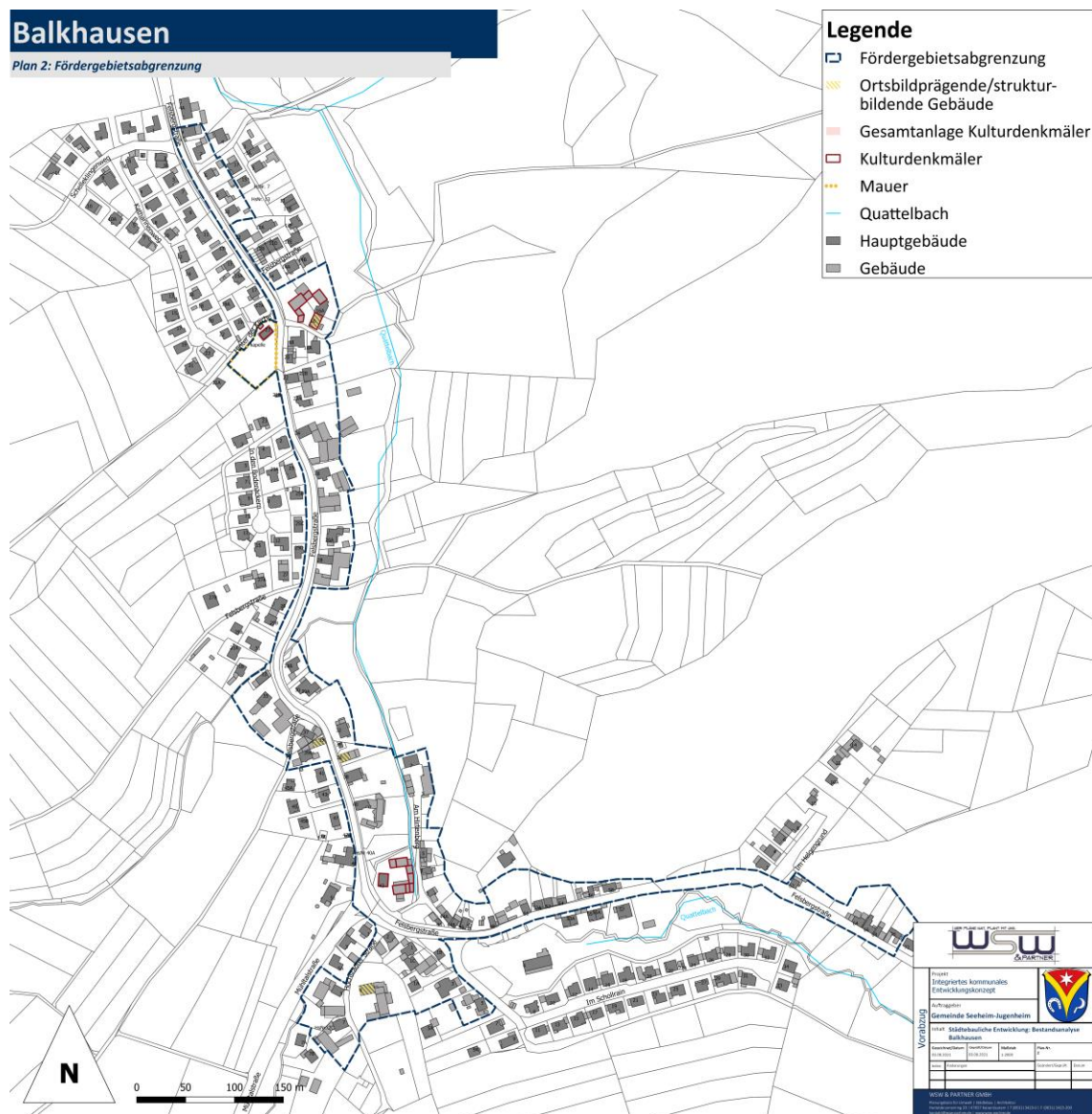


### Fördergebiet: Balkhausen

Balkhausen stellt sich topografiebedingt als langgezogenes Straßendorf dar. Bebauung auf der Nordost- und Südostseite der Felsbergstraße, die deutlich auf den Beginn des 20. Jh. zu datieren ist (Nr. 4 – 10 und 64 – 70) wird von moderneren Wohngebäuden, die teilweise keine Bezüge zu regionstypischen Bauformen aufweisen, unterbrochen. Diese entstanden vermutlich seit den 1970er Jahren durch Schließung von Baulücken oder nach Abriss landwirtschaftlicher Hofanlagen. Nur in Teilen der Ortslage Balkhausen kann von einem zusammenhängenden dörflich geprägten Erscheinungsbild gesprochen werden.

Durch die Ausweisung eines Fördergebiets, das den noch weitgehend historisch zu bezeichnenden Teil der Ortslage Balkhausens umfasst, sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, durch finanzielle Anreize auf eine orts- und regionstypische Instandsetzung privater Bausubstanz hinzuwirken. Die Umnutzung nicht mehr benötigter landwirtschaftlicher Scheunengebäude zu Wohnzwecken (nach derzeitiger Einschätzung kommen dazu zwei Scheunen in Frage) könnte ebenfalls durch Dorferneuerungsmittel attraktiv gefördert werden, um die Zielsetzung einer nachhaltigen Innenentwicklung zu verfolgen.

Abbildung 110: Fördergebietsabgrenzung Balkhausen



### 8.3 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 Träger<sup>26</sup>.

<sup>26</sup> Vgl Richtlinie v. 15.08.2019

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.

Nach bisherigem Projekt- und Kenntnisstand zeichnen sich im Gemeindegebiet von Seeheim-Jugenheim keine Bereiche oder Vorhaben ab, die die Ausweisung strategischer Sanierungsbereiche erfordern.

## 9 Öffentliche Vorhaben mit Zeit-, Kosten und Finanzierungsplan

Aus der Projektbearbeitung sind gemeinsam mit der Seeheim-Jugenheimer Bevölkerung, die über die verschiedenen Beteiligungsmodule wie der Bürgerbefragung, den Ortsteilgesprächen, IKEK-Foren, der Steuerungsgruppe oder über direkte Kontaktaufnahmen in den Prozess eingebunden wurde, aus den Handlungsfeldern und den daraus entwickelten Strategiebausteinen verschiedene öffentliche Maßnahmen zur praktischen Umsetzung entwickelt worden.

Die Maßnahmenliste wurde innerhalb des zweiten IKEK-Forums diskutiert und ergänzt, während auch im Nachhinein Anregungen an die Planerteams herangetragen wurden. Zudem wurde eine Priorisierung der Maßnahmen durch die projektbegleitende Steuerungsgruppe als Vertreter der Bürgerschaft vorgenommen. Mit der Priorisierung durch die Steuerungsgruppe wird gegenüber der Gemeindeverwaltung die Bürgersicht dargelegt, welche bei der Auswahl der finalen Maßnahmen eingeflossen ist.

Die Auswahl der Maßnahmen wurde anschließend von den Planungsbüros in Kooperation mit der Gemeinde Seeheim-Jugenheim und dem Landkreis diskutiert und im Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplan dargestellt. Vertiefend wurden für jene Maßnahmen, die von Seiten der Steuerungsgruppe mit einer hohen Priorisierung empfohlen wurden, ausführliche Maßnahmenblätter erstellt. Im Rahmen der Verstetigung bedarf es hierbei einer kontinuierlichen Überprüfung und Anpassung der Priorisierung und Dringlichkeit von Einzelmaßnahmen, sodass ggf. notwendige Anpassungen und Ergänzungen aus der Evaluierung im Umsetzungsprozess notwendig sind. Weitere Maßnahmenblätter werden ggf. entsprechend der Überprüfungen und aktualisierten Priorisierung durch die Fachliche Verfahrensbegleitung erstellt.

Die übrigen Maßnahmen bilden einen Maßnahmenpool, aus welchem die Gemeindeverwaltung je nach Ressourcenverfügbarkeit oder einer veränderten Priorisierung schöpfen kann, um die strategische Entwicklung von Seeheim-Jugenheim 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 auch im Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplan mit einer Umsetzungspriorität sowie einem groben Kostenrahmen versehen.

## 9.1 Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplan

| Handlungsfelder (HF)  |
|---|
| <b>HF 1:</b> Wohnen, Ortsbildgestaltung, Mobilität, Klimaschutz                               |
| <b>HF 2:</b> Arbeitsplätze, Wirtschaft, Einzelhandel  |
| <b>HF 3:</b> Treffpunkte, Vereinsleben, Daseinsvorsorge / Kinderbetreuung, bürger. Engagement |

| Strategiebausteine (SB)                                       |
|---|
| <b>SB 1</b> Lebendiges Ortszentrum mit attraktiven Ortsteilen |
| <b>SB 2</b> Mobil und klimafreundlich in die Zukunft          |
| <b>SB 3</b> Lokal Wirtschaften - Kreativ Wirtschaften         |
| <b>SB 4</b> Vernetzte Bürgerschaft                            |
| <b>SB 5</b> Bildung und Betreuung                             |
| <b>SB 6</b> Vom IKEK zum D:IKEK                               |

| Nr.                                    | Handlungsfelder |      |      | Strategiebaustein | Vorhabenbezeichnung  | Priorität | gesamtkommunale Wirkung | Träger                     | geschätzter Kostenansatz gesamt (brutto) | Finanzierungsmöglichkeiten          |                                 | geplantes Bewilligungsjahr |      |      |      |       |
|--|-----------------|------|------|-------------------|--|-----------|-------------------------|----------------------------|--|-------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|------|------|------|-------|
|  | HF 1            | HF 2 | HF 3 |                   |  |           |                         |                            |  | geschätzter Kostenansatz DE (netto) | geschätzter Kostenansatz andere | 2022                       | 2023 | 2024 | 2025 | 2026+ |
| 1                                      | X               | X    | X    | SB 1              | Gesamtkommunal: Fachliche Verfahrensbegleitung   | hoch      | Ja                      | Gemeinde Seeheim-Jugenheim | 60.000,00 €                              | 50.000,00 €                         |                                 | X                          |      |      | X    |       |
| 2                                      | X               |      |      | SB 1, SB 4        | Gesamtkommunal: Städtebauliche Beratung privater und öffentlicher Vorhaben unter Berücksichtigung der Energieeinsparung  | hoch      | Ja                      | Gemeinde Seeheim-Jugenheim | 40.000,00 €                              | 33.500,00 €                         |                                 | X                          |      |      | X    |       |
| 3                                      | X               |      |      | SB 1              | Gesamtkommunal: Aktive Ansprache / aufsuchende Beratung von Eigentümern zu Umnutzungs-, Gestaltungs- und Fördermöglichkeiten (alle Ortsteile)  | hoch      | Ja                      | Gemeinde Seeheim-Jugenheim | 20.000,00 €                              | 17.000,00 €                         |                                 | X                          |      |      | X    |       |
| <b>Themencluster: Innenentwicklung</b> |                 |      |      |                   |  |           |                         |                            |  |                                     |                                 |                            |      |      |      |       |
| 4                                      | X               |      |      | SB 1              | Gesamtkommunal: Einrichtung eines Leerstandsmanagements mit Beratung der Eigentümer zu Nachnutzungsmöglichkeiten   | mittel    | Ja                      | Gemeinde Seeheim-Jugenheim | 25.000,00 €                              | 21.000,00 €                         |                                 |                            | X    |      |      |       |
| 5                                      | X               |      | X    | SB 3              | Gesamtkommunal: Identifizierung von Freiflächen und (gewerblichen) Leerständen in Vorbereitung für das Leerstandsmanagement und Entwicklung von Konzepten im Rahmen des Managements (z.B. für Zwischennutzungen von Leerstand (Co-Working Spaces als Pilotprojekt, Neugründungen, ...)) i.V. m. M. 4 | mittel    | Ja                      | Gemeinde Seeheim-Jugenheim | 20.000,00 €                              | 17.000,00 €                         |                                 |                            |      | X    |      |       |
| 6                                      | X               |      |      | SB 1              | Gesamtkommunal: Entwicklung eines Gestaltungsleitfadens für Neu- und Umbaumaßnahmen in den Ortskernen  | mittel    | Ja                      | Gemeinde Seeheim-Jugenheim | 15.000,00 €                              | 12.500,00 €                         |                                 |                            | X    |      |      |       |



Seeheim-Jugenheim 2022+  
Integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)

|   |   |   |   |                  |  |         |      |                            |                            |                |              |  |  |   |   |   |
|---|---|---|---|------------------|--|---------|------|----------------------------|----------------------------|----------------|--------------|--|--|---|---|---|
| 7   | X | X |   | SB 1, SB 4       | Seeheim: Umnutzung des ehem. Postgebäudes zum Kreativ-Ort mit Kunsthandwerkern, Café etc.  | mittel  | Nein | Gemeinde Seeheim-Jugenheim | derzeit nicht kalkulierbar |                |              |  |  | X |   |   |
| 8   | X |   |   | SB 1             | Gesamtkommunal: Bedarfsweise Erstellung von Quartierskonzepten zur städtebaulich verträglichen Förderung der Innenentwicklung  | niedrig | Ja   | Gemeinde Seeheim-Jugenheim | 25.000,00 €                | 21.000,00 €    |              |  |  | X |   |   |
| <b>Themencluster: Lebendige Ortskerne - Städtebau</b> |   |   |   |                  |  |         |      |                            |                            |                |              |  |  |   |   |   |
| 9   | X |   | X | SB 1, SB 4, SB 5 | Gesamtkommunal: Konzept zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Dorfgemeinschafts- und Bürgerhäuser in u.a. Ober-Beerbach, Stettbach, Balkhausen und Malchen unter Ermittlung des Handlungsbedarfs                   | hoch    | Ja   | Gemeinde Seeheim-Jugenheim | 25.000,00 €                | 21.000,00 €    |              |  |  | X |   |   |
| 10  | X |   | X | SB 1, SB 4       | Gesamtkommunal: Erhalt und bedarfsgerechte funktionale Ertüchtigung der Dorfgemeinschaftshäuser als Dreh- und Angelpunkte des gesellschaftlichen Miteinanders in den Ortsteilen (auf Basis von Konzept aus Maßnahme Nr. 9) | hoch    | Ja   | Gemeinde Seeheim-Jugenheim | 1.500.000,00 €             | 1.260.000,00 € |              |  |  | X | X |   |
| 11  | X |   | X | SB 1, SB 4       | Balkhausen: Umnutzung und Neugestaltung des Brunzens am Feuerwehrhaus zum attraktiven zentralen, öffentlichen Treffpunkt   | hoch    | Nein | Gemeinde Seeheim-Jugenheim | 100.000,00 €               | 84.000,00 €    |              |  |  | X |   |   |
| 12  | X |   |   | SB 1             | Steigerts: Sanierung und Instandsetzung des Platzes am Alten Brunnen   | hoch    | Nein | Gemeinde Seeheim-Jugenheim | 50.000,00 €                | 42.000,00 €    |              |  |  | X |   |   |
| 13  | X |   |   | SB 1             | Stettbach: Aufwertung des Bachlaufes durch den Ort, insbesondere funktionale Verbesserung der Bachübergänge / Grundstückszufahrten   | hoch    | Nein | Gemeinde Seeheim-Jugenheim | 100.000,00 €               | 84.000,00 €    |              |  |  | X |   |   |
| 14  | X |   |   | SB 1             | Malchen: Sanierung und funktionsräumliche Aufwertung des Lindenplatzes   | hoch    | Nein | Gemeinde Seeheim-Jugenheim | 150.000,00 €               | 126.000,00 €   |              |  |  | X |   |   |
| 15  | X |   |   | SB 1, SB 2       | Balkhausen: Energetische Sanierung und funktionsgerechte Aufwertung des Feuerwehrgerätehauses zum "grünen Feuerwehrhaus"   | mittel  | Nein | Gemeinde Seeheim-Jugenheim | 150.000,00 €               |                | 150.000,00 € |  |  |   | X |   |
| 16  | X |   |   | SB 1             | Balkhausen: Wiederherstellung der Brücke über den Quattelbach am Wanderparkplatz als Zugang zu Wanderwegen   | mittel  | Nein | Gemeinde Seeheim-Jugenheim | 150.000,00 €               |                | 150.000,00 € |  |  |   |   | X |
| 17  | X |   |   | SB 1             | Steigerts: Nutzbarmachung des Parkplatzes am Ortseingang im Wald für Veranstaltungen / Events  | mittel  | Nein | Gemeinde Seeheim-Jugenheim | 150.000,00 €               |                | 150.000,00 € |  |  |   |   | X |
| 18  | X | X |   | SB 1, SB 4       | Ober-Beerbach: Reaktivierung des Dorfmittelplatzes als Treffpunkt und funktionale Aufwertung als Anlaufstelle für mobile Versorger u. Dienstleister  | mittel  | Nein | Gemeinde Seeheim-Jugenheim | 100.000,00 €               | 84.000,00 €    |              |  |  | X |   |   |

Seeheim-Jugenheim 2022+  
Integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)

|   |   |  |   |            |  |         |      |                            |                            |              |              |   |   |   |   |   |  |
|---|---|--|---|------------|--|---------|------|----------------------------|----------------------------|--------------|--------------|---|---|---|---|---|--|
| 19  | X |  |   | SB 1       | Gesamtkommunal: Gestaltung / Verschönerung der Stromkästen u.ä. durch Jugendliche unter professioneller Anleitung und Sponsoring durch Lokalgewerbe  | mittel  | Ja   | Gemeinde Seeheim-Jugenheim | 5.000,00 €                 |              | 5.000,00 €   | X |   |   |   |   |  |
| 20  | X |  |   | SB 1       | Gesamtkommunal: Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch z.B. Instandsetzung / Aufstellen von Sitzbänken an landschaftlich und städtebaulich-sozial attraktiven Standorten (genaue Standortsetzung erfolgt durch maßnahmenbegleitende Arbeitsgruppe) | niedrig | Ja   | Gemeinde Seeheim-Jugenheim | 60.000,00 €                |              | 60.000,00 €  |   |   |   | X |   |  |
| <b>Themencluster: Lebendige Ortszentren - Vernetzung der Bürgerschaft</b> |   |  |   |            |  |         |      |                            |                            |              |              |   |   |   |   |   |  |
| 21  |   |  | X | SB 4       | Gesamtkommunal: Maßnahmenevaluierung zur Steigerung des ehrenamtlichen Engagements (z.B. durch direkte Ansprache von Neubürger:innen)  | hoch    | Ja   | Gemeinde Seeheim-Jugenheim | derzeit nicht kalkulierbar |              |              | X | X | X | X | X |  |
| 22  |   |  | X | SB 4, SB 6 | Gesamtkommunal: Konzeptioneller Ansatz zur verbesserten Darstellung lokaler Angebote (Vereine, Gewerbe, Ausbildungsplätze, ...)  | hoch    | Ja   | Gemeinde Seeheim-Jugenheim | 25.000,00 €                |              | 25.000,00 €  |   | X |   |   |   |  |
| 23  | X |  | X | SB 6       | Gesamtkommunal: Aufbau digitaler Plattformen zur verbesserten Kommunikation von Bekanntmachungen o.ä.  | mittel  | Ja   | Gemeinde Seeheim-Jugenheim | 10.000,00 €                |              | 10.000,00 €  |   |   |   | X |   |  |
| 24  | X |  | X | SB 1, SB 4 | Gesamtkommunal: Entwicklung eines einheitlichen Nutzungsmanagements der Dorfgemeinschaftshäuser, i.V.m. M. 1: Verfahrensbegleitung   | niedrig | Ja   | Gemeinde Seeheim-Jugenheim | derzeit nicht kalkulierbar |              |              |   |   |   | X |   |  |
| <b>Themencluster: Bildung und Betreuung, Kinder- und Jugendangebote</b>   |   |  |   |            |  |         |      |                            |                            |              |              |   |   |   |   |   |  |
| 25  |   |  | X | SB 4       | Gesamtkommunal: Konzept zur Neugestaltung der Jugendräume in u.a. Jugenheim, Ober-Beerbach, Balkhausen, Malchen zu Kreativwerkstätten unter Einbezug der Jugendlichen (z.B. Band-Räume)  | hoch    | Nein | Gemeinde Seeheim-Jugenheim | 20.000,00 €                | 17.000,00 €  |              |   | X |   |   |   |  |
| 26  |   |  | X | SB 4       | Gesamtkommunal: Bauliche Aufwertung und Attraktivierung der Jugendzentren / Räumlichkeiten für Jugendliche in den Ortsteilen (auf Basis von Konzept aus Maßnahme Nr. 25)   | hoch    | Ja   | Gemeinde Seeheim-Jugenheim | 500.000,00 €               | 420.000,00 € |              |   |   |   | X |   |  |
| 27  |   |  | X | SB 4       | Gesamtkommunal: Bauliche Schaffung / Umgestaltung von Treffpunkten für Jugendliche im öffentlichen Raum unter Einbeziehung der Altersgruppe (auf Basis von Konzept aus Maßnahme Nr. 25)  | hoch    | Ja   | Gemeinde Seeheim-Jugenheim | 100.000,00 €               | 84.000,00 €  |              |   | X |   |   |   |  |
| 28  | X |  | X | SB 1, SB 4 | Gesamtkommunal: Ausbau bzw. Errichtung neuer Spielplätze in den Ortsteilen   | mittel  | Ja   | Gemeinde Seeheim-Jugenheim | 250.000,00 €               | 210.000,00 € |              |   |   |   |   | X |  |
| 29  |   |  | X | SB 1, SB 4 | Malchen: Bauliche Aufwertung des Sportgeländes mit Treffpunktfunktionen für v.a. Jugendliche im Ortsteil   | mittel  | Nein | Gemeinde Seeheim-Jugenheim | 100.000,00 €               |              | 100.000,00 € |   |   |   |   | X |  |

Seeheim-Jugendheim 2022+  
Integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)

|                                 |   |   |   |            |   |         |      |  |                            |                |  |  |   |   |   |
|---------------------------------|---|---|---|------------|---|---------|------|--|----------------------------|----------------|--|--|---|---|---|
| 30                              |   |   | X | SB 1       | Balkhausen: Renovierung und Instandsetzung des Sportgeländes  | mittel  | Nein | Gemeinde Seeheim-Jugendheim                  | derzeit nicht kalkulierbar |                |  |  |   |   | X |
| 31                              |   |   | X | SB 5       | Gesamtkommunal: Konzept zur qualitativen und quantitativen Förderung und Entwicklung von Kinderbetreuungsangeboten  | hoch    | Ja   | Gemeinde Seeheim-Jugendheim                  | 20.000,00 €                | 17.000,00 €    |  |  | X |   |   |
| 32                              |   |   | X | SB 5       | Ober-Beerbach: Instandsetzung des Holzbackofens im Kindergarten   | niedrig | Nein | Gemeinde Seeheim-Jugendheim                  | 5.000 €                    | 5.000 €        |  |  | X |   |   |
| <b>Themencluster: Mobilität</b> |   |   |   |            |   |         |      |  |                            |                |  |  |   |   |   |
| 33                              | X |   |   | SB 2       | Gesamtkommunal: Einladende und verkehrsberuhigende Gestaltung der Ortseingänge / Ortsdurchfahrten   | hoch    | Ja   | Gemeinde Seeheim-Jugendheim<br>Hessen Mobil  | 300.000,00 €               | 300.000,00 €   |  |  | X |   |   |
| 34                              | X |   |   | SB 2       | Bergdörfer: Verbesserung der Taktung und Frequenz der Busverbindungen Verknüpfung der Verkehrsverbünde zur Attraktivierung des ÖPNV-Angebots in alle Richtungen   | hoch    | Ja   | Gemeinde Seeheim-Jugendheim,<br>RMV          | derzeit nicht kalkulierbar |                |  |  | X |   |   |
| 35                              | X |   |   | SB 2       | Gesamtkommunal: Förderung und Ausbau alternativer Mobilitätsformen (u.a. Lastenräder, E-Autos, Carsharing, ...) Ladestationen   | hoch    | Ja   | Gemeinde Seeheim-Jugendheim                  | derzeit nicht kalkulierbar |                |  |  |   | X |   |
| 36                              | X |   | X | SB 2, SB 5 | Gesamtkommunal: Erstellung einer Strategie zur Organisation von gemeinschaftlichen, betreuten Hol- & Bring-Services für Kita-Kinder, um den Verkehr zwischen den Ortsteilen zu reduzieren und Eltern zu entlasten | mittel  | Ja   | Gemeinde Seeheim-Jugendheim                  | derzeit nicht kalkulierbar |                |  |  |   | X |   |
| 37                              | X | X |   | SB 2, SB 3 | Seeheim / Jugendheim: Konzept zu verbessertem Leitsystem bzw. verbesserter Beschilderung in den Ortsteilen  | mittel  | Ja   | Gemeinde Seeheim-Jugendheim,<br>Hessen Mobil | 25.000,00 €                | 25.000,00 €    |  |  |   |   | X |
| 38                              | X |   |   | SB 2       | Steigerts: Entwicklung eines Verkehrsregelungs- und Parkraumkonzepts zur Neuordnung und Regulierung des v.a. touristischen Verkehrsaufkommens   | mittel  | Nein | Gemeinde Seeheim-Jugendheim                  | 10.000,00 €                | 10.000,00 €    |  |  |   | X |   |
| 39                              | X |   |   | SB 2       | Gesamtkommunal: Konzept zum Ausbau bzw. Lückenschließung im gesamtkommunalen Radwegenetz  | mittel  | Ja   | Gemeinde Seeheim-Jugendheim                  | 20.000,00 €                | 20.000,00 €    |  |  | X |   |   |
| 40                              | X |   |   | SB 2       | Gesamtkommunal: Ausbau bzw. Lückenschließung von Radwegeverbindungen zwischen den Ortsteilen und darüber hinaus, i.V.m. M. 39   | mittel  | Ja   | Hessen Mobil                                 | 1.100.000,00 €             | 1.100.000,00 € |  |  | X |   |   |

Seeheim-Jugenheim 2022+  
Integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)

|                                     |   |   |   |      |  |         |      |                            |                            |                       |                       |  |   |   |   |   |
|-------------------------------------|---|---|---|------|--|---------|------|----------------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------|--|---|---|---|---|
| 41                                  | X |   |   | SB 1 | Gesamtkommunal: Sicherheits- und Wegekonzert (u.a. mit Beleuchtung, Barrierefreiheit, Wegezustand im öffentlichen Raum)  | niedrig | Ja   | Gemeinde Seeheim-Jugenheim | 25.000 €                   |                       | 25.000,00 €           |  |   |   | X |   |
| 42                                  | X |   |   | SB 2 | Gesamtkommunal: Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts mit den Schwerpunkten Sicherheit (insbesondere f. Fußgänger und Radfahrer), Barrierefreiheit, Nutzbarkeit des ÖPNV und Parkraumregelungen | niedrig | Ja   | Gemeinde Seeheim-Jugenheim | 50.000,00 €                |                       | 50.000,00 €           |  |   |   | X |   |
| <b>Themencluster: Klimaschutz</b>   |   |   |   |      |  |         |      |                            |                            |                       |                       |  |   |   |   |   |
| 43                                  | X |   |   | SB 2 | Gesamtkommunal: Erstellung eines Klimaschutzkonzeptes und Einrichtung eines Klimaschutzmanagements Seeheim-Jugenheim   | hoch    | Ja   | Gemeinde Seeheim-Jugenheim | 50.000,00 €                |                       | 50.000,00 €           |  |   |   |   | X |
| 44                                  | X |   |   | SB 2 | Balkhausen: Sanierung und Renaturierung des Rückhaltebeckens   | niedrig | Nein | Wasserverband Moudagebiet  | derzeit nicht kalkulierbar |                       |                       |  |   |   | X |   |
| 45                                  | X |   |   | SB 1 | Gesamtkommunal: Erlass einer Baum- und Grünflächenschutzsatzung  | niedrig | Ja   | Gemeinde Seeheim-Jugenheim | 15.000,00 €                |                       | 15.000,00 €           |  |   | X |   |   |
| <b>Themencluster: Nahversorgung</b> |   |   |   |      |  |         |      |                            |                            |                       |                       |  |   |   |   |   |
| 46                                  |   | X | X | SB 3 | Gesamtkommunal: Machbarkeitsuntersuchung zur Förderung der Nahversorgung mit regionalen Produkten und des Marktwesens  | hoch    | Ja   | Gemeinde Seeheim-Jugenheim | 10.000,00 €                |                       | 10.000,00 €           |  | X |   |   |   |
| 47                                  |   | X | X | SB 3 | Gesamtkommunal: Konzept zum Erhalt und Verbesserung der medizinischen Nahversorgung durch Schaffung von Anreizen zur Ansiedlung von medizinischem Fachpersonal                                 | mittel  | Ja   | Gemeinde Seeheim-Jugenheim | derzeit nicht kalkulierbar |                       |                       |  | X |   |   |   |
| <b>Summe</b>                        |   |   |   |      |  |         |      |                            | <b>5.380.000,00 €</b>      | <b>2.671.000,00 €</b> | <b>2.200.000,00 €</b> |  |   |   |   |   |

## 9.2 Öffentliche Vorhaben

| 01 Fachliche Verfahrensbegleitung   |   |                            |  |
|---|---|----------------------------|--|
| Strategiebaustein-übergreifende Maßnahme  |   | X                          | Gesamtkommunal                           |
|   |   |                            | lokal                                    |
| <b>Wirkt auf:</b>   |   |                            |  |
| X   | Handlungsfeld 1: Wohnen, Ortsbildgestaltung, Mobilität, Klimaschutz                           |                            |  |
| X   | Handlungsfeld 2: Arbeitsplätze, Wirtschaft/Einzelhandel                                       |                            |  |
| X   | Handlungsfeld 3: Treffpunkte, Daseinsvorsorge, Kinderbetreuung, bürgerschaftliches Engagement |                            |  |
| <b>Projektziele</b>   |   |                            |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung der Erreichung der im IKEK formulierten Zielsetzungen</li> <li>▪ Koordination und Moderation der Umsetzungsphase</li> <li>▪ Organisation von arbeitsfähigen Strukturen im Rahmen von Teilnahmeverfahren zu Einzelprojekten (Steuerungsgruppe, Projekt- und Arbeitsgruppen, Öffentlichkeitsarbeit)</li> </ul>   |   |                            |  |
| <b>Projekthalte/-umsetzung</b>  |   |                            |  |
| <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> |   |                            |  |
| <b>Arbeitsschritte</b>  |   |                            |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auswahl und Beauftragung eines geeigneten Auftragnehmers zur fachlichen Verfahrensbegleitung</li> <li>▪ Förderantragstellung</li> </ul>  |   |                            |  |
| Projektträger   | Gemeinde Seeheim-Jugenheim  | Beteiligte Ortsteile       | Alle Ortsteile v. Seeheim-Jugenheim      |
| Ansprechpartner und Akteure   | Gemeinde Seeheim-Jugenheim, Steuerungsgruppe IKEK Seeheim-Jugenheim                           | Zeitliche Umsetzung        | Ab 2023                                  |
|   |   | Priorität                  | Hoch                                     |
| Grob Geschätzte Kosten  | 60.000,00 € (6 x 10.000,- € p.a.)   | Finanzierungsmöglichkeiten | Gemeinde Seeheim-Jugenheim, DE-Förderung |

| 02<br>03   | Städtebauliche Beratung privater und öffentlicher Vorhaben unter Berücksichtigung der Energieeinsparung |                            |   |
|--|---|----------------------------|---|
| Strategiebaustein-übergreifende Maßnahme   |   | X                          | gesamtkommunal  |
|  |   |                            | lokal   |
| <b>Wirkt auf:</b>  |   |                            |   |
| X  | Handlungsfeld 1: Wohnen, Ortsbildgestaltung, Mobilität, Klimaschutz                                     |                            |   |
| X  | Handlungsfeld 2: Arbeitsplätze, Wirtschaft/Einzelhandel,  |                            |   |
| X  | Handlungsfeld 3: Treffpunkte, Daseinsvorsorge, Vereinsleben, Kinderbetreuung, bürger. Engagement        |                            |   |
| <b>Projektziele</b>  |   |                            |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherstellung einer fachlich fundierten Beratung und Unterstützung privater Bauherren bei der Vorbereitung und Planung von baulich-gestalterischen Maßnahmen</li> <li>▪ Beratung und Betreuung im Hinblick auf Antragstellung und Abwicklung zu Fördermaßnahmen</li> <li>▪ Gewährleistung der Erhaltung und Entwicklung der dörflichen baukulturellen Identität (ggf. i.V.m. Maßnahme Nr. 6)</li> <li>▪ Ggf. Initiierung von Quartierskonzepten (vgl. Maßnahme Nr. 8)</li> </ul>   |   |                            |   |
| <b>Projekthalte/-umsetzung</b>   |   |                            |   |
| <p>Die städtebauliche Beratung steht den Eigentümern / Bauwilligen innerhalb der abgestimmten Fördergebiete in den Stadtteilen sowie den Eigentümern von Einzelkulturdenkmälern zur Verfügung. Sie kann nach Kommunikation des Beratungsangebotes auf Vermittlung durch die Verwaltung der Gemeinde oder ggf. „aufsuchend“ in Anspruch genommen werden. 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> |   |                            |   |
| <b>Arbeitsschritte</b>   |   |                            |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Antragstellung zur Bewilligung der Förderung für die städtebauliche Beratung</li> <li>▪ Auswahl und Beauftragung eines geeigneten Fachbüros unter Beachtung der vorgeschriebenen Vergaberichtlinien.</li> </ul>   |   |                            |   |
| Projektträger  | Gemeinde Seeheim-Jugenheim, DE-Fachbehörde  | Beteiligte Ortsteile       | Alle Ortsteile v. Seeheim-Jugenheim<br><br>(In Seeheim keine Privatmaßnahmen) |
| Ansprechpartner und Akteure  | Gemeinde Seeheim-Jugenheim, DE-Fachbehörde  | Zeitliche Umsetzung        | Ab 2023   |
|  |   | Priorität                  | Hoch  |
| Grob Geschätzte Kosten   | 60.000,00 €<br>(6 x 10.000,- € p.a.)  | Finanzierungsmöglichkeiten | Gemeinde Seeheim-Jugenheim<br><br>DE-Fachbehörde                              |

|  |   |                            |                |
|--|---|----------------------------|----------------|
| <b>04</b>  | <b>Einrichtung eines Leerstandsmanagements mit Beratung der Eigentümer zu Nachnutzungsmöglichkeiten</b> |                            |                |
| Strategiebaustein 1: Lebendiges Ortszentrum mit attraktiven Ortsteilen   |   | X                          | Gesamtkommunal |
|  |   |                            | Lokal          |
| Wirkt auf:   |   |                            |                |
| X  | Handlungsfeld 1: Wohnen, Ortbildgestaltung, Mobilität, Klimaschutz                                      |                            |                |
|  | Handlungsfeld 2: Arbeitsplätze, Wirtschaft, Einzelhandel  |                            |                |
|  | Handlungsfeld 3: Treffpunkte, Vereinsleben, Daseinsvorsorge / Kinderbetreuung, bürger. Engagement       |                            |                |
| <b>Projektziele</b>  |   |                            |                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bedarfsgerechte und zukunftsorientierte Aufwertung der städtebaulichen Struktur in der Gemeinde Seeheim-Jugenheim</li> <li>▪ Erhalt der Baukultur und des Baubestandes</li> <li>▪ Wohlfühlgemeinschaft für Familien und Förderung des Zuzuges durch Aufwertung des Stadtbildes</li> <li>▪ Zielgerichtete Vermittlung und Vermarktung von bestehenden oder potenziellen Wohn- und Wirtschaftsleerständen sowie Baulücken</li> </ul>  |   |                            |                |
| <b>Projekthinhalte/-umsetzung</b>  |   |                            |                |
| <p>Die Gemeinde Seeheim-Jugenheim weist, wenngleich auch nur in sehr geringem Maße, vereinzelte Leerstände im Gemeindegebiet auf, welche das Ortsbild beeinflussen und ungenutzte Innenentwicklungspotenziale darstellen. Um diesem Umstand entgegen- und vorzubeugen, ist eine gesamtkommunale Strategie nötig, die den Umgang mit leerstehenden Gebäuden bzw. perspektivisch leerstehenden Immobilien und Potenzialflächen regelt.</p> <p>Im Rahmen dieser Strategie soll eine aktive und frühzeitige Ansprache der Eigentümer:innen von Leerständen und Potenzialflächen erfolgen. Die Möglichkeiten der Sanierung, des Ankaufes durch die Gemeinde und des städtebaulich verträglichen Rückbaus sowie der Mehrwert und der Nachhaltigkeitsgedanke sollen hierbei klar kommuniziert werden.</p> <p>Innerhalb des Projekts sollen eine stetige Immobilienmarktbeobachtung verfolgt, Informationen (u.a. Eigentumsverhältnisse) zu den Gebäuden gesammelt, Konzepte für neue Nutzungsmöglichkeiten erstellt (Maßnahme 05) sowie bestehende oder potenzielle Wohn- und Wirtschaftsleerständen sowie Baulücken zielgerichtet vermittelt und vermarktet werden.</p> <p>Im Ernstfall (bspw. Bei Gefährdung der Verkehrssicherheit) muss die Gemeinde Seeheim-Jugenheim zur Möglichkeit der Ersatzvornahme greifen und die geschuldete Handlung anstelle des Handlungspflichtigen auf dessen Kosten ausführen.</p> |   |                            |                |
| <b>Arbeitsschritte</b>   |   |                            |                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Konzeptionierung des Leerstandsmanagement</li> <li>▪ Umsetzung des Leerstandsmanagement</li> </ul>  |   |                            |                |
| Projektträger  | Gemeinde Seeheim-Jugenheim  | Beteiligte Ortsteile       | Alle Ortsteile |
| Ansprechpartner und Akteure  | Gemeinde Seeheim-Jugenheim, Immobilieneigentümer:innen, private Investoren                              | Zeitliche Umsetzung        | 2023           |
|  |   | Priorität                  | Mittel         |
| Grob Geschätzte Kosten   | 25.000,00 €   | Finanzierungsmöglichkeiten | DE-Förderung   |

|  |   |                             |                |
|--|---|-----------------------------|----------------|
| <b>05</b>  | <b>Identifizierung von Freiflächen und Leerständen in Vorbereitung für das Leerstandsmanagement und Entwicklung von Konzepten im Rahmen des Managements</b> |                             |                |
| Strategiebaustein 3: Lokal Wirtschaften – Kreativ Wirtschaften   |   | X                           | Gesamtkommunal |
|  |   |                             | Lokal          |
| Wirkt auf:   |   |                             |                |
| X  | Handlungsfeld 1: Wohnen, Ortbildgestaltung, Mobilität, Klimaschutz  |                             |                |
|  | Handlungsfeld 2: Arbeitsplätze, Wirtschaft, Einzelhandel  |                             |                |
| X  | Handlungsfeld 3: Treffpunkte, Vereinsleben, Daseinsvorsorge / Kinderbetreuung, bürger. Engagement   |                             |                |
| <b>Projektziele</b>  |   |                             |                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bedarfsgerechte und zukunftsorientierte Aufwertung der städtebaulichen Struktur in der Gemeinde Seeheim-Jugenheim</li> <li>▪ Erhalt der Baukultur und des Baubestandes</li> <li>▪ Wohlfühlgemeinschaft für Familien und Förderung des Zuzuges durch Aufwertung des Stadtbildes</li> </ul>   |   |                             |                |
| <b>Projekthalte/-umsetzung</b>   |   |                             |                |
| <p>Zur Umsetzung einer gesamtkommunalen Strategie im Rahmen des Leerstandsmanagements (Maßnahme 04) bedarf es einer detaillierten Identifizierung der bestehenden und perspektivisch leerstehenden Immobilien in der Gemeinde. Auf Basis der im Rahmen des IKEK erhobenen Daten ist hierbei noch detaillierter auf u.a. Eigentumsverhältnisse, Verkaufsbereitschaft, Dauer des Leerstands etc. eingegangen werden, um bedarfsgerechte Nutzungslösungen zu finden.</p> <p>Im Rahmen des Leerstandsmanagements bedarf es für konkrete (Um)Nutzungen von Leerständen zudem der Entwicklung von standortbezogenen Konzepten.</p> |   |                             |                |
| <b>Arbeitsschritte</b>   |   |                             |                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorbereitende Identifizierung und Datenerhebungen von Freiflächen und Leerständen in Seeheim-Jugenheim</li> <li>▪ Entwicklung von Konzepten im Rahmen des Leerstandsmanagements</li> </ul>  |   |                             |                |
| Projektträger  | Gemeinde Seeheim-Jugenheim  | Beteiligte Ortsteile        | Alle Ortsteile |
| Ansprechpartner und Akteure  | Gemeinde Seeheim-Jugenheim, Immobilieneigentümer:innen  | Zeitliche Umsetzung         | 2024           |
|  |   | Priorität                   | Mittel         |
| Grob Geschätzte Kosten   | 20.000,00 €   | Finanzierungs-möglichkeiten | DE-Förderung   |



| 06 Entwicklung eines Gestaltungsleitfadens für Neu- und Umbaumaßnahmen in den Ortskernen   |   |                            |  |
|--|---|----------------------------|--|
| Strategiebaustein 1: Lebendiges Ortszentrum mit attraktiven Ortsteilen   |   | X                          | Gesamtkommunal                           |
|  |   |                            | lokal                                    |
| <b>Wirkt auf:</b>  |   |                            |  |
| X  | Handlungsfeld 1: Wohnen, Ortsbildgestaltung, Mobilität, Klimaschutz   |                            |  |
|  | Handlungsfeld 2: Arbeitsplätze, Wirtschaft/Einzelhandel   |                            |  |
|  | Handlungsfeld 3: Treffpunkte, Daseinsvorsorge, Kinderbetreuung, bürgerschaftliches Engagement   |                            |  |
| <b>Projektziele</b>  |   |                            |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhaltung und Weiterentwicklung der regionstypischen Baustrukturen</li> <li>▪ Handreichung zur Gestaltung von Neubauten und baulichen Ergänzungen (Anbauten / Aufstockungen bei Nachverdichtung innerhalb der Ortskerne</li> <li>▪ Orientierungsrahmen zur privaten Freiflächengestaltung unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte (Lokalklima, Artenschutz / Biodiversität)</li> </ul>  |   |                            |  |
| <b>Projekthalte/-umsetzung</b>   |   |                            |  |
| <p>Aufbauend auf die im IKEK herausgearbeiteten baulichen Charakteristika der regionstypischen Bebauung soll ein Gestaltungsleitfaden / Gestaltungsfibel als Orientierungshilfe für private Bauherren und Investoren entwickelt werden. Der Leitfaden „Bauen im ländlichen Raum – Südliches Hessen und Wetterau“ ist zu berücksichtigen. Der Gestaltungsleitfaden kann ebenfalls zur Beurteilung der Förderwürdigkeit bei Neu-, Um- und Anbauprojekten in den Ortskernen herangezogen werden. Der Entwurf des Leitfadens sollte mit der Denkmalpflegebehörde abgestimmt werden.</p> <p>Veröffentlichung des Leitfadens in Form einer ansprechenden Broschüre und auf der Homepage der Gemeinde.</p> <p>Ggf. können Inhalte des Gestaltungsleitfadens für gestalterisch sensible, bzw. besonders wichtige Ortskernbereiche als Gestaltungssatzung durch die Gemeindevertretung unmittelbare Verbindlichkeit erlangen.</p> |   |                            |  |
| <b>Arbeitsschritte</b>   |   |                            |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auswahl und Beauftragung eines geeigneten Auftragnehmers / Planungsbüros</li> <li>▪ Definition der Inhalte und des Regelungsumfangs des Gestaltungsleitfadens</li> <li>▪ Erörterung des Entwurfs in den politischen Gremien</li> <li>▪ Abstimmung mit der Denkmalpflege</li> <li>▪ Veröffentlichung</li> </ul>  |   |                            |  |
| Projektträger  | Gemeinde Seeheim-Jugenheim  | Beteiligte Ortsteile       | Alle Ortsteile v. Seeheim-Jugenheim      |
| Ansprechpartner und Akteure  | Gemeinde Seeheim-Jugenheim, städtebauliche Berater, Bauverwaltung, Denkmalschutzbehörde, Grünflächenamt, örtliche Naturschutzorganisationen, Steuerungsgruppe | Zeitliche Umsetzung        | Ab 2023                                  |
|  |   | Priorität                  | mittel                                   |
| Grob Geschätzte Kosten   | 15.000,00€  | Finanzierungsmöglichkeiten | Gemeinde Seeheim-Jugenheim, DE-Förderung |

|  |  |                             |  |
|--|--|-----------------------------|--|
| <b>08</b>  | <b>Bedarfsweise Erstellung von Quartierskonzepten zur städtebaulich verträglichen Förderung der Innenentwicklung</b> |                             |  |
| Strategiebaustein 1: Lebendiges Ortszentrum mit attraktiven Ortsteilen   |  | X                           | gesamtkommunal                           |
|  |  |                             | Lokal                                    |
| <b>Wirkt auf:</b>  |  |                             |  |
| X  | Handlungsfeld 1: Wohnen, Ortsbildgestaltung, Mobilität, Umwelt   |                             |  |
|  | Handlungsfeld 2: Arbeitsplätze, Wirtschaft/Einzelhandel, Tourismus/Kurwesen  |                             |  |
|  | Handlungsfeld 3: Treffpunkte, Vereinsleben, Kinderbetreuung, bürgerschaftliches Engagement                           |                             |  |
| <b>Projektziele</b>  |  |                             |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Durch Erarbeitung städtebaulicher Konzepte soll die Grundlage für die Steuerung einer städtebaulich, ökologisch und verkehrstechnisch sinnvollen Innenentwicklung in den Ortsteilen geschaffen werden.</li> <li>Dabei stehen nicht nur die Regelung baulicher Dichte und die Erhaltung und Entwicklung wohnungsnaher Freibereiche, sondern auch baugestalterische Zielvorstellungen im Fokus.</li> </ul>  |  |                             |  |
| <b>Projektinhalte/-umsetzung</b>   |  |                             |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Quartiersweise Entwicklung städtebaulicher Konzepte (bauliche Neuordnung / Entwicklungsmöglichkeiten)</li> <li>ggf. auch Schallschutzgutachten!</li> <li>Ggf. Aufstellung von Bauleitplänen auf Grundlage der städtebaulichen Konzepte und Durchführung der Verfahrensschritte der Bauleitplanaufstellung (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, Umweltberichte etc.)</li> </ul>   |  |                             |  |
| <b>Arbeitsschritte</b>   |  |                             |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Abstimmung / Erörterung mit Anwohnern / Eigentümern</li> <li>Ggf. aufsuchende Beratung durch städtebaulichen Berater (vgl. Maßnahme 03)</li> <li>Festlegung der Vorgehensweise und der Planungsgebiete</li> <li>Klärung von erschließungstechnischen Voraussetzungen</li> <li>Erarbeitung von „Testentwürfen“</li> <li>Ggf. Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Bauaufsicht des Landkreises zur Klärung und Festlegung der Entwicklungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Anforderungen</li> </ul> |  |                             |  |
| Projekträger   | Gemeinde Seeheim-Jugenheim   | Beteiligte Stadtteile       | Alle Ortsteile v. Seeheim-Jugenheim      |
| Ansprechpartner und Akteure  | Gemeinde Seeheim-Jugenheim<br>Landkreis, Bauaufsicht, Landesplanung, Denkmalschutz, Eigentümer, Anwohner             | Zeitliche Umsetzung         | 2023                                     |
|  |  | Priorität                   | niedrig                                  |
| Grob Geschätzte Kosten   | 25.000,00 €  | Finanzierungs-möglichkeiten | Gemeinde Seeheim-Jugenheim, DE-Förderung |

|  |   |                            |  |
|--|---|----------------------------|--|
| <b>09 Konzept zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Dorfgemeinschafts- und Bürgerhäuser unter Ermittlung des Handlungsbedarfs</b>  |   |                            |  |
| Strategiebaustein 1: Lebendiges Ortszentrum mit attraktiven Ortsteilen   |   | X                          | Gesamtkommunal                           |
| Strategiebaustein 4: Vernetzte Bürgerschaft  |   |                            | Lokal                                    |
| Strategiebaustein 5: Bildung und Betreuung   |   |                            |  |
| Wirkt auf:   |   |                            |  |
| X  | Handlungsfeld 1: Wohnen, Ortsgestaltung, Mobilität, Klimaschutz                                   |                            |  |
|  | Handlungsfeld 2: Arbeitsplätze, Wirtschaft, Einzelhandel  |                            |  |
| X  | Handlungsfeld 3: Treffpunkte, Vereinsleben, Daseinsvorsorge / Kinderbetreuung, bürger. Engagement |                            |  |
| <b>Projektziele</b>  |   |                            |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Die in den Ortsteilen vorhandenen Dorfgemeinschafts- und Bürgerhäuser sollen in Ihrer wichtigen Funktion für die örtliche Gemeinschaft bedarfsgerecht erhalten und ertüchtigt werden.</li> <li>Verbesserung der teilweise baulich-funktional (z. B. in Balkhausen, Maßnahme Nr. 15) als auch hinsichtlich der Ausstattung (z. B. Stettbach) eingeschränkten Funktionsfähigkeit hinsichtlich der örtlichen und überörtlichen Anforderungen.</li> <li>Es gilt, jeweils auf den Ort bezogen und unter Berücksichtigung örtlicher und überörtlicher Anforderungen (z. B. bei Mitnutzung durch Kinderbetreuung oder Sportvereine), zukunftsfähige Nutzungskonzepte zu entwickeln.</li> </ul>   |   |                            |  |
| <b>Projektinhalte/-umsetzung</b>   |   |                            |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Bestandsaufnahme der örtlichen Gegebenheiten</li> <li>Erhebung baulicher und funktionaler Defizite</li> <li>Ermittlung der derzeitigen und zukünftigen Nutzungsanforderungen</li> <li>Die Nutzungskonzepte sollen zwischen den Ortsteilen unter dem Aspekt funktionsräumlicher Ergänzungsmöglichkeiten abgestimmt werden.</li> <li>Erarbeitung individuell ortsteilbezogener Modernisierungs- / Sanierungskonzepte für die jeweiligen Einrichtungen</li> <li>Ableitung des Handlungsbedarfs, Kostenschätzungen,</li> <li>Darstellung konkreter Finanzierungsmöglichkeiten und ggf. Eigenleistungen</li> <li>Implementierung eines zentralen Belegungs- und Nutzungsmanagements für alle Dorfgemeinschafts- und Bürgerhäuser der Gemeinde</li> </ul> |   |                            |  |
| <b>Arbeitsschritte</b>   |   |                            |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Einsetzung projektbezogener örtlicher Arbeitsgruppen</li> <li>Beauftragung eines Planungsbüros</li> <li>Diskussion der Ergebnisse, Entscheidungsfindung</li> <li>Örtliche Umsetzung, ggf. auch in Eigenleistung</li> </ul>  |   |                            |  |
| Projektträger  | Gemeinde Seeheim-Jugenheim  | Beteiligte Ortsteile       | Alle Ortsteile v. Seeheim-Jugenheim      |
| Ansprechpartner und Akteure  | Gemeindeverwaltung, Ortsbeiräte   | Zeitliche Umsetzung        | 2023                                     |
|  |   | Priorität                  | Hoch                                     |
| Grob Geschätzte Kosten   | 25.000,00 €   | Finanzierungsmöglichkeiten | Gemeinde Seeheim-Jugenheim, DE-Förderung |

|   |   |                             |                                |
|---|---|-----------------------------|--------------------------------|
| <b>11</b>   | <b>Balkhausen: Umnutzung und Neugestaltung des Brunnens am Feuerwehrhaus zum attraktiven, zentralen öffentlichen Treffpunkt</b> |                             |                                |
| Strategiebaustein 1: Lebendiges Ortszentrum mit attraktiven Ortsteilen und  |   |                             | Gesamtkommunal                 |
| Strategiebaustein 2: Vernetzte Bürgerschaft   |   | X                           | Lokal                          |
| Wirkt auf:  |   |                             |                                |
| X   | Handlungsfeld 1: Wohnen, Ortbildgestaltung, Mobilität, Klimaschutz  |                             |                                |
|   | Handlungsfeld 2: Arbeitsplätze, Wirtschaft, Einzelhandel  |                             |                                |
| X   | Handlungsfeld 3: Treffpunkte, Vereinsleben, Daseinsvorsorge / Kinderbetreuung, bürger. Engagement                               |                             |                                |
| <b>Projektziele</b>   |   |                             |                                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schaffung öffentlicher Treffpunkte im Dorf</li> <li>▪ Ermöglichung des Austauschs der Generationen</li> <li>▪ Anpassung der vorhandenen Strukturen an die demographischen Gegebenheiten</li> </ul>   |   |                             |                                |
| <b>Projekthinhalte/-umsetzung</b>   |   |                             |                                |
| <p>Im Rahmen der umfangreichen Beteiligungsformate wurde der Wunsch nach „informellen“ innerörtlichen Treffpunkten (spontane Treffen ohne Organisation, Termine, o. ä.) im Freien immer wieder geäußert. Das lang gezogene Straßendorf Balkhausen ohne eigentlichen Ortskern bietet in der „Mitte der Ortsdurchfahrt“ unmittelbar nordwestlich des Feuerwehrhauses bereits einen kleinen Platzbereich mit Brunnen. Dieser ist inzwischen „in die Jahre“ gekommen und soll hinsichtlich seines Belages insbesondere barrierefrei gestaltet werden. Die vorhandenen Sitzgelegenheiten sind zu erneuern und ggf. mit schattenspendenden Elementen (Bepflanzung, Sonnensegel, etc.) zu ergänzen. Denkbar wäre auch die Anlage eines Freiluft-Schachfeldes und oder einer Boulebahn. Die Brunnentechnik ist hinsichtlich ihrer Funktionsfähigkeit zu prüfen und ggf. zu erneuern.</p> <p>Bei einer Beleuchtung (z. B. Boulespiel in den Abendstunden) soll auf die Verwendung insektenfreundlicher Lichtquellen geachtet werden.</p> |   |                             |                                |
| <b>Arbeitsschritte</b>  |   |                             |                                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Initiierung einer Projektgruppe und Bestimmung eines / einer Verantwortlichen</li> <li>▪ Erstellung eines „Pflichtenheftes“ hinsichtlich der Anforderungen an den Treffpunkt</li> <li>▪ „Bestandsaufnahme“ der örtlichen Gegebenheiten / Voraussetzungen</li> <li>▪ Erstellung einer Planung mit Kostenschätzung und Umsetzungskonzept</li> <li>▪ Erörterung in der Gemeindevertretung</li> <li>▪ Antragstellung und Umsetzung</li> </ul>  |   |                             |                                |
| Projektträger   | Gemeinde Seeheim-Jugenheim  | Beteiligte Ortsteile        | Balkhausen                     |
| Ansprechpartner und Akteure   | Gemeinde Seeheim-Jugenheim, Ortsbeirat, ggf. Projektgruppe  | Zeitliche Umsetzung         | 2023                           |
|   |   | Priorität                   | hoch                           |
| Grob Geschätzte Kosten  | Ca. 100.000,00 €  | Finanzierungs-möglichkeiten | Dorfentwicklung, Eigenleistung |

| 12 Steigerts: Sanierung und Instandsetzung des Platzes am Alten Brunnen  |   |                             |                                |
|--|---|-----------------------------|--------------------------------|
| Strategiebaustein 1: Lebendiges Ortszentrum mit attraktiven Ortsteilen und   |   |                             | Gesamtkommunal                 |
| Strategiebaustein 2: Vernetzte Bürgerschaft  |   | X                           | Lokal                          |
| Wirkt auf:   |   |                             |                                |
| X  | Handlungsfeld 1: Wohnen, Ortbildgestaltung, Mobilität, Klimaschutz                                |                             |                                |
|  | Handlungsfeld 2: Arbeitsplätze, Wirtschaft, Einzelhandel  |                             |                                |
| X  | Handlungsfeld 3: Treffpunkte, Vereinsleben, Daseinsvorsorge / Kinderbetreuung, bürger. Engagement |                             |                                |
| <b>Projektziele</b>  |   |                             |                                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schaffung öffentlicher Treffpunkte im Dorf</li> <li>▪ Ermöglichung des Austauschs der Generationen</li> <li>▪ Anpassung der vorhandenen Strukturen an die demographischen Gegebenheiten</li> </ul>  |   |                             |                                |
| <b>Projekthinhalte/-umsetzung</b>  |   |                             |                                |
| <p>Im Rahmen der umfangreichen Beteiligungsformate wurde der Wunsch nach „informellen“ innerörtlichen Treffpunkten (spontane Treffen ohne Organisation, Termine, o. ä.) im Freien immer wieder geäußert. Der kleine Ortsteil Steigerts weist ein starkes Zusammengehörigkeitsgefühl seine Bewohner auf. Allerdings gibt es derzeit außerhalb der Gastronomie (Talblick) keine Möglichkeit, sich im Freien zu treffen.</p> <p>Mit dem Alten Brunnen (Ziehbrunnen) verfügt der Ortsteil über ein „klassisches“ Element, einen Ort, an dem man sich früher beim Wasserschöpfen traf. Der inzwischen verwaiste Brunnen mit dem kleinen Platzbereich soll wieder zu einem Treffpunkt entwickelt werden.</p> <p>Dazu ist ggf. die alte Brunnentechnik auf Funktion zu prüfen, sofern das Element „Wasser“ ebenfalls wieder zur Geltung gebracht werden soll. In jedem Fall sind die Sitzbänke und der Bodenbelag sowie das als Absturzsicherung dienende Geländer auf der Ostseite der kleinen Anlage zu erneuern.</p> <p>Zu prüfen ist ebenfalls ob und inwieweit die vorhandene Ankündigungstafel für lokale Veranstaltungen erüchtigt werden soll oder entfallen kann.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass erhebliche Teile des Arbeitsumfangs in Eigenleistung bewältigt werden können.</p> |   |                             |                                |
| <b>Arbeitsschritte</b>   |   |                             |                                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Initiierung einer Projektgruppe und Bestimmung eines / einer Verantwortlichen</li> <li>▪ Erstellung eines „Pflichtenheftes“ hinsichtlich der Anforderungen an den Treffpunkt</li> <li>▪ Erstellung einer Planung mit Kostenschätzung und Umsetzungskonzept</li> <li>▪ Erörterung in der Gemeindevertretung</li> <li>▪ Antragstellung und Umsetzung</li> </ul>   |   |                             |                                |
| Projektträger  | Gemeinde Seeheim-Jugenheim  | Beteiligte Ortsteile        | Ober-Beerbach / Steigerts      |
| Ansprechpartner und Akteure  | Gemeinde Seeheim-Jugenheim, Ortsbeirat, ggf. Projektgruppe  | Zeitliche Umsetzung         | 2023                           |
|  |   | Priorität                   | hoch                           |
| Grob Geschätzte Kosten   | Ca. 50.000,00 €   | Finanzierungs-möglichkeiten | Dorfentwicklung, Eigenleistung |

|  |  |                             |                                |
|--|--|-----------------------------|--------------------------------|
| <b>13</b>  | <b>Stettbach: Aufwertung des Bachlaufs durch den Ort, insbesondere funktionale Verbesserung der Übergänge / Grundstückszufahrten</b> |                             |                                |
| Strategiebaustein 1: Lebendiges Ortszentrum mit attraktiven Ortsteilen   |  |                             | Gesamtkommunal                 |
|  |  | X                           | Lokal                          |
| Wirkt auf:   |  |                             |                                |
| X  | Handlungsfeld 1: Wohnen, Ortsgestaltung, Mobilität, Klimaschutz  |                             |                                |
|  | Handlungsfeld 2: Arbeitsplätze, Wirtschaft, Einzelhandel   |                             |                                |
|  | Handlungsfeld 3: Treffpunkte, Vereinsleben, Daseinsvorsorge / Kinderbetreuung, bürger. Engagement                                    |                             |                                |
| <b>Projektziele</b>  |  |                             |                                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gestalterische und funktionale Aufwertung von Grünbereichen parallel zur Ortsdurchfahrtpunkte im Dorf</li> <li>▪ Ermöglichung sicherer und barrierefreier Grundstückszufahrten unter Berücksichtigung gestalterischer Aspekte und hydraulischen Anforderungen des Gewässerabflusses</li> </ul>  |  |                             |                                |
| <b>Projekthinhalte/-umsetzung</b>  |  |                             |                                |
| <p>Als gestaltendes und belebendes Element verläuft der Stettbach teilweise oberirdisch auf der Süd-Westseite der Talstraße (Ortsdurchfahrt). Er wird von einer linearen mit Bäumen bestandenen Rasenfläche gesäumt. Um die missbräuchliche Nutzung als „Parkplatz“ zu verhindern, begrenzen großformatige Steine die zum Teil mit Sitzgelegenheiten gestaltete Fläche.</p> <p>Zur funktional- gestalterischen sowie ökologischen Aufwertung wird eine der Umwandlung der intensiv zu pflegenden Rasenfläche (regelmäßige Mahd) in eine extensive Blühwiese vorgeschlagen. Jahreszeitlich wechselnde Blüh- und Farbaspekte könnten nicht nur das Ortsbild und die Aufenthaltsqualität verbessern, sondern auch einen wichtigen Beitrag zum Arten- insbesondere Insektenschutz leisten.</p> <p>Beschädigte Abdeckungselemente, die über den Stettbach an Grundstückseinfahrten führen, stören und stauen zum Teil den Bachlauf. Insbesondere bei Frost ergeben sich durch Vereisungen dadurch Gefahrenstellen. Daher ist bei der Umgestaltung der Grundstückszufahrten zu berücksichtigen, dass einerseits eine ausreichende Durchlässigkeit des Gerinnes und andererseits eine barrierefreie Zugangsmöglichkeit gewährleistet ist.</p> |  |                             |                                |
| <b>Arbeitsschritte</b>   |  |                             |                                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erörterung in der Gemeindevertretung</li> <li>▪ Ggf. Hinzuziehen des Wasserwirtschaftsamtes (Erlaubnisse zur Querung von Gewässern)</li> <li>▪ Hydraulisch-technische Konzeption der Querungselemente</li> <li>▪ Erstellung einer Planung mit Kostenschätzung und Umsetzungskonzept</li> <li>▪ Antragstellung und Umsetzung (zum Teil in Eigenleistung)</li> </ul>  |  |                             |                                |
| Projektträger  | Gemeinde Seeheim-Jugenheim   | Beteiligte Ortsteile        | Ober-Beerbach / Stettbach      |
| Ansprechpartner und Akteure  | Gemeinde Seeheim-Jugenheim, Ortsbeirat, ggf. Projektgruppe   | Zeitliche Umsetzung         | 2023                           |
|  |  | Priorität                   | hoch                           |
| Grob Geschätzte Kosten   | Ca. 100.000,00 €   | Finanzierungs-möglichkeiten | Dorfentwicklung, Eigenleistung |

| 14 Malchen: Sanierung und funktionsräumliche Aufwertung des Lindenplatzes   |   |                             |                                |
|---|---|-----------------------------|--------------------------------|
| Strategiebaustein 1: Lebendiges Ortszentrum mit attraktiven Ortsteilen  |   |                             | Gesamtkommunal                 |
|   |   | X                           | Lokal                          |
| Wirkt auf:  |   |                             |                                |
| X   | Handlungsfeld 1: Wohnen, Ortbildgestaltung, Mobilität, Klimaschutz                                |                             |                                |
|   | Handlungsfeld 2: Arbeitsplätze, Wirtschaft, Einzelhandel  |                             |                                |
|   | Handlungsfeld 3: Treffpunkte, Vereinsleben, Daseinsvorsorge / Kinderbetreuung, bürger. Engagement |                             |                                |
| <b>Projektziele</b>   |   |                             |                                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gestalterische und funktionale Aufwertung des traditionellen Malchener Dorfplatzes</li> <li>▪ Ermöglichung des Austauschs der Generationen</li> <li>▪ Anpassung der vorhandenen Strukturen an die demographischen Gegebenheiten</li> </ul>   |   |                             |                                |
| <b>Projekthinhalte/-umsetzung</b>   |   |                             |                                |
| <p>In Malchen nimmt der „Lindenplatz“ im Einmündungsbereich des Bleichwegs in die Frankensteiner Straße eine besondere Bedeutung als Treff- und Kommunikationspunkt ein.</p> <p>Es handelt sich um eine echte alte Dorflinde, deren Alter bis weit vor den 30 Jährigen Krieg datiert wurde. Nachgewiesen ist, dass hier mindestens seit 1533 das frühere Ortsgericht tagte. Der Brunnen wurde 1911 erneuert und ist mit seinem großen Sandsteintrog der älteste Dorfbrunnen in Malchen.</p> <p>Das jährlich im Mai stattfindende „Frühstück unter der Linde“ ist fester Bestandteil des Malcher Veranstaltungskalenders und ein wesentliches Element zur Erhaltung und Entwicklung der Dorfgemeinschaft und der Integration von Neubürgern.</p> <p>Die straßenseitige Mauer muss saniert werden. Sie weist Setzungen und Schäden auf.</p> <p>Insgesamt sollte der Platzbereich eine funktionale und gestalterische Aufwertung erfahren. Dazu zählen eine barrierefrei nutzbare Gestaltung des Bodenbelags, die Erneuerung der Sitzbänke sowie eine der historischen und heutigen Bedeutung des Platzes angepasste Gestaltung der Einfriedung.</p> |   |                             |                                |
| <b>Arbeitsschritte</b>  |   |                             |                                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Initiierung einer Projektgruppe und Bestimmung eines / einer Verantwortlichen</li> <li>▪ Erstellung eines „Pflichtenheftes“ hinsichtlich der Anforderungen an den Lindenplatz</li> <li>▪ Fachliche Untersuchung zum Sanierungsbedarf an der straßenseitigen Mauer</li> <li>▪ Abstimmung mit der Denkmalpflegebehörde</li> <li>▪ Planung mit Kostenschätzung und Umsetzungskonzept</li> <li>▪ Erörterung in der Gemeindevertretung</li> <li>▪ Antragstellung und Umsetzung (zum Teil evtl. in Eigenleistung möglich)</li> </ul>   |   |                             |                                |
| Projektträger   | Gemeinde Seeheim-Jugenheim  | Beteiligte Ortsteile        | Malchen                        |
| Ansprechpartner und Akteure   | Gemeinde Seeheim-Jugenheim, Ortsbeirat, ggf. Projektgruppe  | Zeitliche Umsetzung         | 2023                           |
|   |   | Priorität                   | hoch                           |
| Grob Geschätzte Kosten  | Ca. 150.000,00 €  | Finanzierungs-möglichkeiten | Dorfentwicklung, Eigenleistung |

|  |  |                             |   |
|--|--|-----------------------------|---|
| <b>20</b>  | <b>Instandsetzung / Aufstellen von Sitzbänken an landschaftlich und städtebaulich-sozial attraktiven Orten</b> |                             |   |
| Strategiebaustein 1: Lebendiges Ortszentrum mit attraktiven Ortsteilen   |  | X                           | gesamtkommunal                                  |
|  |  |                             | Lokal   |
| <b>Wirkt auf:</b>  |  |                             |   |
| X  | Handlungsfeld 1: Wohnen, Ortsbildgestaltung, Mobilität, Umwelt   |                             |   |
|  | Handlungsfeld 2: Arbeitsplätze, Wirtschaft/Einzelhandel, Tourismus/Kurwesen                                    |                             |   |
|  | Handlungsfeld 3: Treffpunkte, Vereinsleben, Kinderbetreuung, bürgerschaftliches Engagement                     |                             |   |
| <b>Projektziele</b>  |  |                             |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhöhung der Aufenthaltsqualität entlang des innerörtlichen und ortsrandnahen Wegenetzes</li> <li>▪ Förderung des sozialen Austauschs („Schwätzlebänke“)</li> <li>▪ Gewährleistung der Nutzbarkeit des Fußwegenetzes durch ältere oder mobilitätseingeschränkte Personen durch ein ausreichendes Angebot an Rastmöglichkeiten</li> </ul>  |  |                             |   |
| <b>Projekthalte/-umsetzung</b>   |  |                             |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufstellen von Sitzbänken</li> <li>▪ Ggf. teilweise Ergänzung mit Überdachung/ Witterungsschutz, um auch als „Treffpunkt“ genutzt werden zu können</li> <li>▪ Ggf. Ergänzung mit Hinweistafeln und/oder Erläuterungen zu Besonderheiten</li> </ul>  |  |                             |   |
| <b>Arbeitsschritte</b>   |  |                             |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Abstimmung / Erörterung möglicher Standorte (</li> <li>▪ ggf. Vereinbarungen mit Grundstückseigentümern treffen</li> <li>▪ vorhandenes Inventar sichten und auf Verwendbarkeit prüfen</li> <li>▪ ggf. Instandsetzungsarbeiten durch Ehrenamtliche</li> <li>▪ Ermittlung des Ersatz- und Zusatzbedarfs (auf einheitliche Gestaltung achten)</li> <li>▪ Bestellen und Aufstellen der Bänke durch Gemeinde / Bauhof</li> </ul> |  |                             |   |
| Projektträger  | Gemeinde Seeheim-Jugenheim   | Beteiligte Stadtteile       | Alle Ortsteile v. Seeheim-Jugenheim             |
| Ansprechpartner und Akteure  | Gemeinde Seeheim-Jugenheim, ggf. Grundstückseigentümer, Anwohner   | Zeitliche Umsetzung         | 2024  |
|  |  | Priorität                   | niedrig   |
| Grob Geschätzte Kosten   | 60.000,00 €  | Finanzierungs-möglichkeiten | Gemeinde Seeheim-Jugenheim, Regionalentwicklung |



| 21 Maßnahmenevaluierung zur Steigerung des ehrenamtlichen Engagements  |   |                            |                                   |
|--|---|----------------------------|-----------------------------------|
| Strategiebaustein 4: Vernetzte Bürgerschaft  |   | X                          | Gesamtkommunal                    |
|  |   |                            | Lokal                             |
| Wirkt auf:   |   |                            |                                   |
|  | Handlungsfeld 1: Wohnen, Ortsgestaltung, Mobilität, Klimaschutz                                   |                            |                                   |
|  | Handlungsfeld 2: Arbeitsplätze, Wirtschaft, Einzelhandel  |                            |                                   |
| X  | Handlungsfeld 3: Treffpunkte, Vereinsleben, Daseinsvorsorge / Kinderbetreuung, bürger. Engagement |                            |                                   |
| <b>Projektziele</b>  |   |                            |                                   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Langfristige Sicherung und Förderung des Ehrenamts</li> <li>▪ Stärkung der Identifikation der Bevölkerung auf gesamtkommunaler Ebene</li> </ul>   |   |                            |                                   |
| <b>Projekthalte/-umsetzung</b>   |   |                            |                                   |
| <p>Das bürgerschaftliche und ehrenamtliche Engagement äußert sich neben Mitgliedschaften und Einsatz in Vereinen auch in verschiedenen Angeboten der Nachbarschaftshilfe, die insbesondere der älteren Bevölkerung in den Ortsteilen den Alltag erleichtern.</p> <p>Auch bei der Integration von Neubürger:innen kommt dem Ehrenamt eine wichtige Bedeutung zu, insbesondere die Vereine leisten hier einen großen Beitrag. Darüber hinaus werden Vereins- und Dorffeste, Weihnachtsmärkte und ähnliches von der Bevölkerung organisiert. Hierbei übernehmen auch die Feuerwehren in den Ortsteilen wichtige ehrenamtliche und integrative Funktionen.</p> <p>Grundlage für ein ehrenamtliches Engagement ist die Identifikation der Bevölkerung mit dem Wohnort. Insbesondere in den kleineren Ortsteilen ist diese Identifikation und somit das Engagement, sich für den Ortsteil und die Bewohner:innen einzubringen, hoch. Mit Blick auf die Identifikation mit der Gesamtkommune besteht hier jedoch noch Ausbaupotenzial.</p>          |   |                            |                                   |
| <b>Arbeitsschritte / Projektvorschläge</b>   |   |                            |                                   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unterstützende Koordinationsarbeit: Beratungsangebot zu bürokratischen Vorgaben, Auflage und Pflichten der Vereine und Organisationen zur Entlastung der Einrichtungen bei administrativen Aufgaben.</li> <li>▪ Vermittlungsarbeit: Organisation und Durchführung von vermittelnden Sitzungen aller Vertreter von Vereinen und Organisationen der Gemeinde, um gemeinsame Projekte und Feste zu koordinieren, Räumlichkeiten zu organisieren und die generelle Kommunikation zu fördern. Beispielsweise quartalsweise Sitzungen, veranstaltet von der Gemeinde Seeheim-Jugenheim.</li> <li>▪ Angebot zusätzlicher Vergünstigungen und Angebote: Schaffung einer „Ehrenamt-Card“, mit welchem ehrenamtlich Aktive Personen Vergünstigungen erhalten können (u.a. im Freibad Jugenheim, Besuch von Kultureinrichtungen o.ä.). Somit wird Dank und Wertschätzung für deren Engagement ausgedrückt und honoriert. Kann auch im Verbund mit dem Landkreis Darmstadt-Dieburg gegründet werden.</li> </ul> |   |                            |                                   |
| Projektträger  | Gemeinde Seeheim-Jugenheim  | Beteiligte Ortsteile       | Alle Ortsteile                    |
| Ansprechpartner und Akteure  | Gemeinde Seeheim-Jugenheim, Vereinsvertreter, Polit. Gremien                                      | Zeitliche Umsetzung        | Ab 2022                           |
|  |   | Priorität                  | Hoch                              |
| Grob Geschätzte Kosten   | Derzeit nicht kalkulierbar  | Finanzierungsmöglichkeiten | z.B. „Starkes Dorf“ (bis 5.000 €) |

| 22 Konzeptioneller Ansatz zur verbesserten Darstellung lokaler Angebote  |   |                            |                             |
|--|---|----------------------------|-----------------------------|
| Strategiebaustein 4: Vernetzte Bürgerschaft  |   | X                          | Gesamtkommunal              |
| Strategiebaustein 6: Vom IKEK zum D:IKEK   |   |                            | Lokal                       |
| Wirkt auf:   |   |                            |                             |
|  | Handlungsfeld 1: Wohnen, Ortsgestaltung, Mobilität, Klimaschutz                                   |                            |                             |
|  | Handlungsfeld 2: Arbeitsplätze, Wirtschaft, Einzelhandel  |                            |                             |
| X  | Handlungsfeld 3: Treffpunkte, Vereinsleben, Daseinsvorsorge / Kinderbetreuung, bürger. Engagement |                            |                             |
| <b>Projektziele</b>  |   |                            |                             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Transparente und barrierefreie Darstellung und Kommunikation der sozialen, wirtschaftlichen, bürgerschaftlich-kulturellen Angebote</li> <li>▪ Schaffung eines modernen Auftritts für alle Generationen</li> <li>▪ Förderung der gesamtkommunalen Identifizierung der Bürgerschaft mit der Gemeinde</li> <li>▪ Steigerung der wirtschaftlichen und touristischen Attraktivität der Gemeinde Seeheim-Jugenheim</li> </ul>   |   |                            |                             |
| <b>Projekthinhalte/-umsetzung</b>  |   |                            |                             |
| <p>Die Breite an Angeboten sowohl im sozialen (Vereine), wirtschaftlichen (Einzelhandel) als auch bürgerschaftlich-kulturellen Bereich ist gut ausgebaut. Allerdings bedarf hier einer klaren Darstellung der vorhandenen Einrichtungen, Veranstaltungen und Möglichkeiten auf gesamtkommunaler Ebene, um weitere Verknüpfungen zwischen den Ortsteilen zu schaffen und somit auch das ehrenamtliche Engagement zu fördern. Das Konzept, das diese Darstellung und Kommunikation strategisch organisiert und lenkt, soll u.a. das Zusammenbringen aller Angebote, die Barrierefreiheit sowie konkrete Maßnahmen zur Umsetzung (z.B. durch regelmäßige Bekanntmachungen über neue Angebote im Gemeindeblatt, Postwurfsendungen, Artikel auf der kommunalen Homepage, Willkommenspakete für Neubürger:innen, Veranstaltungsplakete und -flyer etc.) beinhalten (mit Maßnahme 23).</p> <p>Das Konzept dient hierbei als Leitfaden für die langfristige Vernetzung in der Gemeinde und als Kommunikationswerkzeug für Seeheim-Jugenheim.</p> |   |                            |                             |
| <b>Arbeitsschritte</b>   |   |                            |                             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Konzeptionelle Erarbeitung der Darstellungs- und Kommunikationsstrategie für lokale Angebote in Seeheim-Jugenheim</li> <li>▪ Umsetzung von Einzelmaßnahmen</li> </ul>   |   |                            |                             |
| Projektträger  | Gemeinde Seeheim-Jugenheim  | Beteiligte Ortsteile       | Alle Ortsteile              |
| Ansprechpartner und Akteure  | Gemeinde Seeheim-Jugenheim, WiFö, Vereinsvertreter, Ortsbeiräte                                   | Zeitliche Umsetzung        | 2023                        |
|  |   | Priorität                  | Hoch                        |
| Grob Geschätzte Kosten   | 25.000,00 €   | Finanzierungsmöglichkeiten | z.B. Ehrenamt digitalisiert |

|   |   |                             |                             |
|---|---|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>23</b>   | <b>Aufbau digitaler Plattformen zur verbesserten Kommunikation von Bekanntmachungen o.ä.</b>      |                             |                             |
| Strategiebaustein 6: Vom IKEK zum D:IKEK  |   | X                           | Gesamtkommunal              |
|   |   |                             | Lokal                       |
| Wirkt auf:  |   |                             |                             |
| X   | Handlungsfeld 1: Wohnen, Ortsgestaltung, Mobilität, Klimaschutz                                   |                             |                             |
|   | Handlungsfeld 2: Arbeitsplätze, Wirtschaft, Einzelhandel  |                             |                             |
| X   | Handlungsfeld 3: Treffpunkte, Vereinsleben, Daseinsvorsorge / Kinderbetreuung, bürger. Engagement |                             |                             |
| <b>Projektziele</b>   |   |                             |                             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unterstützung ortsteilübergreifender Kommunikation von u.a. Vereins-, Kultur-, Einzelhandels-, sozialen und touristischen Angeboten sowie Veranstaltungen und Ankündigungen.</li> <li>▪ Unterstützung der nachhaltigen Gemeindeentwicklung und Förderung der Attraktivität für v.a. jüngere Bevölkerungsgruppen</li> <li>▪ Erhöhung der touristischen und wirtschaftlichen Attraktivität der Gemeinde.</li> </ul>  |   |                             |                             |
| <b>Projekthalte/-umsetzung</b>  |   |                             |                             |
| <p>Die Digitalisierung als Chance nutzen – diese Zielsetzung gilt auch für Seeheim-Jugenheim. Ansatzpunkte gibt es hierfür in unterschiedlichen Lebensbereichen, wobei die Vielfalt der Angebote für eine wirkungsvolle Kommunikation auf der kommunalen Ebene zum Teil hinderlich sind. Die zahlreichen Vereine, Gruppen und Einrichtungen nutzen unterschiedliche Applikationen und Kommunikationskanäle untereinander und Veranstaltungen kollidieren daher häufiger mit den Angeboten anderer Ortsteile.</p> <p>Auf Grundlage der im Konzept zur verbesserten Darstellung der lokalen Angebote (Maßnahme 22) erarbeiteten Einzelmaßnahmen sind hierbei Potenziale zur gesamtkommunalen Kommunikation und der Steigerung des Ehrenamtes zu aktivieren.</p> <p>Im Fokus steht hierbei die zentrale, transparente, barrierefreie und gesammelte Darstellung der lokalen Angebote und Veranstaltungen mit Ansprechpartnern auf der kommunalen Homepage und der Verweis auf entsprechende Anlaufstelle in gängigen Kommunikationskanälen (analog und digital).</p> |   |                             |                             |
| <b>Arbeitsschritte</b>  |   |                             |                             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umsetzung von Einzelmaßnahmen aus dem Konzept zur Darstellung- und Kommunikation lokaler Angebote in Seeheim-Jugenheim (Maßnahme 22)</li> </ul>  |   |                             |                             |
| Projektträger   | Gemeinde Seeheim-Jugenheim  | Beteiligte Ortsteile        | Alle Ortsteile              |
| Ansprechpartner und Akteure   | Gemeinde Seeheim-Jugenheim, Ortsbeiräte, Vereinsvertreter   | Zeitliche Umsetzung         | 2024                        |
|   |   | Priorität                   | Mittel                      |
| Grob Geschätzte Kosten  | 10.000,00 €   | Finanzierungs-möglichkeiten | z.B. Ehrenamt digitalisiert |

|   |  |                             |                |
|---|--|-----------------------------|----------------|
| <b>25</b>   | <b>Konzept zur Neugestaltung der Jugendräume in den Ortsteilen zu Kreativwerkstätten unter Einbezug der Jugendlichen</b> |                             |                |
| Strategiebaustein 4: Vernetzte Bürgerschaft   |  | X                           | Gesamtkommunal |
|   |  |                             | Lokal          |
| Wirkt auf:  |  |                             |                |
|   | Handlungsfeld 1: Wohnen, Ortbildgestaltung, Mobilität, Klimaschutz   |                             |                |
|   | Handlungsfeld 2: Arbeitsplätze, Wirtschaft, Einzelhandel   |                             |                |
| X   | Handlungsfeld 3: Treffpunkte, Vereinsleben, Daseinsvorsorge / Kinderbetreuung, bürger. Engagement                        |                             |                |
| <b>Projektziele</b>   |  |                             |                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bestandsaufnahme zur Ermittlung des Sanierungs- und Handlungsbedarfs in den bestehenden Räumlichkeiten für Jugendliche in den Ortsteilen</li> <li>▪ Ermittlung der funktionalen Ansprüche der Nutzergruppen</li> <li>▪ Erarbeitung eines Modernisierungskonzepts in Vorbereitung auf Maßnahme 26 und 27 mit Beteiligung der Nutzergruppen</li> </ul>   |  |                             |                |
| <b>Projekthinhalte/-umsetzung</b>   |  |                             |                |
| <p>Die Jugendtreffs in den Ortsteilen von Seeheim-Jugenheim erfüllen eine wichtige Funktion der Daseinsvorsorge und des sozialen Miteinanders der jüngeren Bevölkerungsgruppen. Zudem spielen sie eine große Rolle in der Attraktivität eines Wohnstandorts für junge Familien. Durch das Konzept zur Neugestaltung dieser Treffpunkte sollen die Jugendräume entsprechend aktuellen Ansprüchen der Jugendlichen modernisiert und umgebaut werden. Unter Mitwirkung der Nutzergruppe ist hierbei auch eine generelle Neugestaltung der Räumlichkeiten hin zu Kreativwerkstätten mit z.B. Band-Räumen und weiteren diversen Nutzungen entstehen, welche die Nutzung von verschiedenen Altersgruppen erlauben. Die Umsetzung der im Konzept erarbeiteten baulichen Maßnahmen, welche zur Entwicklung von lebendigen Ortsteilen beitragen, werden in Maßnahme 26 und Maßnahme 27 aufgegriffen.</p> |  |                             |                |
| <b>Arbeitsschritte</b>  |  |                             |                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erstellung eines „Pflichtenheftes“ hinsichtlich Mindestanforderungen von Fachleuten aus Jugendförderung, Ortsbeiräten, Gemeindeverwaltung, Fachplanung</li> <li>▪ Fachplanerische Erarbeitung eines Modernisierungskonzepts für die Jugendräumlichkeiten in den Ortsteilen von Seeheim-Jugenheim</li> <li>▪ Überführung der Konzeptarbeit in eine umsetzungsfähige Entwurfs- und Ausführungsplanung</li> <li>▪ Kostenschätzung und Darstellung von Möglichkeiten zur Eigenleistung (Kosteneinsparung und „Verankerung“ der Maßnahme bei den künftigen Nutzergruppen)</li> </ul>  |  |                             |                |
| Projektträger   | Gemeinde Seeheim-Jugenheim   | Beteiligte Ortsteile        | Alle Ortsteile |
| Ansprechpartner und Akteure   | Gemeinde Seeheim-Jugenheim, Ortsbeiräte, Jugendförderung   | Zeitliche Umsetzung         | 2023           |
|   |  | Priorität                   | Hoch           |
| Grob Geschätzte Kosten  | 20.000,00 €  | Finanzierungs-möglichkeiten | DE-Förderung   |

|   |   |                             |                |
|---|---|-----------------------------|----------------|
| <b>26</b>   | <b>Bauliche Aufwertung und Attraktivierung der Jugendzentren / Räumlichkeiten für Jugendliche in den Ortsteilen</b> |                             |                |
| Strategiebaustein 4: Vernetzte Bürgerschaft   |   | X                           | Gesamtkommunal |
|   |   |                             | Lokal          |
| Wirkt auf:  |   |                             |                |
|   | Handlungsfeld 1: Wohnen, Ortsgestaltung, Mobilität, Klimaschutz   |                             |                |
|   | Handlungsfeld 2: Arbeitsplätze, Wirtschaft, Einzelhandel  |                             |                |
| X   | Handlungsfeld 3: Treffpunkte, Vereinsleben, Daseinsvorsorge / Kinderbetreuung, bürger. Engagement                   |                             |                |
| <b>Projektziele</b>   |   |                             |                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Funktionale und gestalterische Aufwertung von Aufenthaltsqualitäten und Begegnungsorten in den Ortsteilen</li> <li>▪ Umsetzung der im vorangegangenen Konzept (M. 25) erarbeiteten Skizzen und Vorhaben</li> <li>▪ Steigerung der Wohnortsattraktivität für jüngere Familien</li> </ul>  |   |                             |                |
| <b>Projekthalte/-umsetzung</b>  |   |                             |                |
| Auf Grundlage der durch Maßnahme 25 vorliegenden Konzeptskizze (erarbeitet unter Mitwirkung der Jugendlichen und beteiligten Stellen) sollen die Jugendräume in den Ortsteilen von Seeheim-Jugenheim baulich modernisiert und attraktiviert werden. Die funktionale Ertüchtigung kann hierbei unter anderem den Zugang zu den Räumlichkeiten umfassen (Barrierefreiheit) sowie innere Umbaumaßnahmen. |   |                             |                |
| <b>Arbeitsschritte</b>  |   |                             |                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erarbeitung des entsprechenden Modernisierungs-Konzepts (Maßnahme 25)</li> <li>▪ Organisation von ortsteilbezogenen Arbeitsgruppen zur Beteiligung an den Umbauarbeiten</li> <li>▪ Evtl. Freiflächenplanung</li> <li>▪ Umsetzung der Baumaßnahmen, Bauleitung durch Fachbüro</li> </ul>  |   |                             |                |
| Projektträger   | Gemeinde Seeheim-Jugenheim  | Beteiligte Ortsteile        | Alle Ortsteile |
| Ansprechpartner und Akteure   | Gemeinde Seeheim-Jugenheim, Ortsbeiräte, Jugendförderung  | Zeitliche Umsetzung         | 2024           |
|   |   | Priorität                   | Hoch           |
| Grob Geschätzte Kosten  | 500.000,00 €  | Finanzierungs-möglichkeiten |                |

|  |   |                            |  |
|--|---|----------------------------|--|
| <b>27</b>  | <b>Schaffung / bauliche Umgestaltung von Treffpunkten von Jugendlichen im öffentlichen Raum unter Einbeziehung der Altersgruppe</b> |                            |  |
| Strategiebaustein 4: Vernetzte Bürgerschaft  |   | X                          | gesamtkommunal                             |
|  |   |                            | Lokal                                      |
| <b>Wirkt auf:</b>  |   |                            |  |
| X  | Handlungsfeld 1: Wohnen, Ortsbildgestaltung, Mobilität, Umwelt  |                            |  |
|  | Handlungsfeld 2: Arbeitsplätze, Wirtschaft/Einzelhandel, Tourismus/Kurwesen   |                            |  |
| X  | Handlungsfeld 3: Treffpunkte, Vereinsleben, Kinderbetreuung, bürgerschaftliches Engagement  |                            |  |
| <b>Projektziele</b>  |   |                            |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Förderung des Austausches unter Jugendlichen in Seeheim-Jugenheim über Ortsteilgrenzen hinaus</li> <li>▪ Ermöglichung witterungsgeschützter Treffen ohne „Konsumzwang“ (wie dies z. B. in Gaststätten der Fall wäre)</li> <li>▪ Umsetzung der im vorangegangenen Konzept (M. 25) erarbeiteten Skizzen und Vorhaben</li> </ul>   |   |                            |  |
| <b>Projekthalte/-umsetzung</b>   |   |                            |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Projekthalte/-umsetzung</li> <li>▪ Schaffung von frei zugänglichen Treffpunktmöglichkeiten für Jugendliche verschiedener Altersgruppen</li> <li>▪ Erste mögliche Teilprojekte könnten z. B. am Sportgelände in Malchen (Maßnahme Nr. 29) und am Sportplatz in Balkhausen (Maßnahme Nr. 30) umgesetzt werden</li> <li>▪ Herstellen bzw. Auswahl und Angebot überdachter Sitzgelegenheiten</li> </ul>   |   |                            |  |
| <b>Arbeitsschritte</b>   |   |                            |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gezielte Ansprache der Jugendlichen über Vereine, Jugendarbeit, Kirchen, Jugendfeuerwehr,</li> <li>▪ Ermittlung der funktionalen Ansprüche der Nutzergruppe</li> <li>▪ Klärung von Organisationsfragen, Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten</li> <li>▪ Bestandsaufnahme zur Ermittlung der vorhandener örtlicher Potenziale (vorhandene, ggf. zu ertüchtigende Standorte, (siehe z. B. Maßnahme Nr. 11, Nr. 14, Nr. 18), Erforderlichkeiten für Neuherstellungen</li> <li>▪ Erörterung der Erkenntnisse mit den Nutzergruppen</li> <li>▪ Ertüchtigung / Neuherstellung unter Mitwirkung / Eigenleistung der künftigen Nutzergruppen</li> </ul> |   |                            |  |
| Projektträger  | Gemeinde Seeheim-Jugenheim  | Beteiligte Stadtteile      | Alle Ortsteile v. Seeheim-Jugenheim        |
| Ansprechpartner und Akteure  | Gemeinde Seeheim-Jugenheim, Jugend, Vereine, Schulen,   | Zeitliche Umsetzung        | 2023                                       |
|  |   | Priorität                  | hoch                                       |
| Grob Geschätzte Kosten   | 100.000,00 €  | Finanzierungsmöglichkeiten | Gemeinde Seeheim-Jugenheim<br>DE-Förderung |

| <b>28 Ausbau bzw. Neuherstellung von Spielplätzen in den Ortsteilen</b>  |  |                             |  |
|--|--|-----------------------------|--|
| Strategiebaustein 1: Lebendiges Ortszentrum mit attraktiven Ortsteilen   |  | X                           | gesamtkommunal                             |
| Strategiebaustein 4: Vernetzte Bürgerschaft  |  |                             | Lokal                                      |
| <b>Wirkt auf:</b>  |  |                             |  |
| X  | Handlungsfeld 1: Wohnen, Ortsbildgestaltung, Mobilität, Umwelt                             |                             |  |
|  | Handlungsfeld 2: Arbeitsplätze, Wirtschaft/Einzelhandel, Tourismus/Kurwesen                |                             |  |
| X  | Handlungsfeld 3: Treffpunkte, Vereinsleben, Kinderbetreuung, bürgerschaftliches Engagement |                             |  |
| <b>Projektziele:</b>   |  |                             |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verbesserung der Attraktivität der Ortsteile für Familien mit Kindern</li> <li>▪ Förderung der motorischen und sozialen kindlichen Entwicklung auch außerhalb von Betreuungs- und Bildungseinrichtungen und vereinsmäßigen Strukturen</li> <li>▪ Entwicklung von Mehr-Generationen-Treffpunkten zur Förderung des dörflich-sozialen Austauschs</li> </ul>   |  |                             |  |
| <b>Projekthinhalte/-umsetzung</b>  |  |                             |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schaffung von wohnungsnahen öffentlichen Spielplätzen insbesondere für (Klein)kinder</li> <li>▪ Angebot von Mehrgenerationen-Spielbereichen</li> <li>▪ Umsetzung durch Einbindung der künftigen Nutzergruppen bei Konzeption, Herstellung und Unterhaltung der Anlage(n)</li> <li>▪ Ggf. Beauftragung/Einbeziehung einer „Spilleitplanung“</li> </ul>   |  |                             |  |
| <b>Arbeitsschritte</b>   |  |                             |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bestandsaufnahme zur Ermittlung der vorhandener örtlicher Potenziale (vorhandene, ggf. zu ertüchtigende Standorte, Erforderlichkeiten für Neuherstellungen und Ergänzungen)</li> <li>▪ Ermittlung der funktionalen Ansprüche der Nutzergruppe(n)</li> <li>▪ Erörterung der Erkenntnisse mit den Nutzergruppen</li> <li>▪ Ausschreibung / Beschaffung von zusätzlichen Geräten / Angeboten</li> <li>▪ Ertüchtigung / Neuherstellung ggf. unter Mitwirkung / Eigenleistung der künftigen Nutzergruppen</li> </ul> |  |                             |  |
| Projekträger   | Gemeinde Seeheim-Jugenheim   | Beteiligte Stadtteile       | Alle Ortsteile v. Seeheim-Jugenheim        |
| Ansprechpartner und Akteure  | Gemeinde Seeheim-Jugenheim, Jugend, Senioren, Behindertenbeauftragte,                      | Zeitliche Umsetzung         | 2023                                       |
|  |  | Priorität                   | hoch                                       |
| Grob Geschätzte Kosten   | 250.000,00 €   | Finanzierungs-möglichkeiten | Gemeinde Seeheim-Jugenheim<br>DE-Förderung |

| <b>33 Einladende und verkehrsberuhigende Gestaltung der Ortseingänge / Ortsdurchfahrten</b>  |  |                            |   |
|--|--|----------------------------|---|
| Strategiebaustein 2: Mobil und klimafreundlich in die Zukunft  |  | X                          | gesamtkommunal                                    |
|  |  |                            | Lokal   |
| <b>Wirkt auf:</b>  |  |                            |   |
| X  | Handlungsfeld 1: Wohnen, Ortsbildgestaltung, Mobilität, Umwelt                             |                            |   |
|  | Handlungsfeld 2: Arbeitsplätze, Wirtschaft/Einzelhandel, Tourismus/Kurwesen                |                            |   |
|  | Handlungsfeld 3: Treffpunkte, Vereinsleben, Kinderbetreuung, bürgerschaftliches Engagement |                            |   |
| <b>Projektziele</b>  |  |                            |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einladende und verkehrsberuhigende Gestaltung der Ortseingänge</li> <li>▪ Funktionale und gestalterische Aufwertung von Aufenthaltsqualitäten und Begegnungsorten in den Ortsdurchfahrten</li> <li>▪ Sicherstellung der Barrierefreiheit, insbesondere an Querungsstellen</li> <li>▪ Erhöhung der Verkehrssicherheit (u. a. Kinder, ältere Bevölkerungsgruppen) und der Wohnqualität in den Ortsdurchfahrten (vgl. auch Maßnahme Nr. 41)</li> </ul>   |  |                            |   |
| <b>Projektinhalte/-umsetzung</b>   |  |                            |   |
| <p>Die Ortsdurchfahrten insbesondere im ausgedehnten Straßendorf wie Balkhausen mit zum Teil unterbrochener Bebauung sind durch Ziel- und Quellverkehr aber auch durch überörtlichen Durchgangsverkehr stark belastet. Eine Verlangsamung des motorisierten Verkehrs bedeutet hier nicht nur eine Erhöhung der Sicherheit, sondern auch der Aufenthalts- und Wohnqualität.</p> <p>In den Ortsteilen Ober-Beerbach und Stettbach ist der Straßenraum teilweise sehr beengt. Hier käme zumindest abschnittsweise ein Ausbau als Mischverkehrsfläche in Betracht.</p> <p>Bei den Ortsdurchfahrten handelt es sich i. d. R. um klassifizierte Straßen, so dass die Gemeinde Seeheim-Jugendheim in ihrer Handlungs- und Gestaltungsfreiheit beschränkt ist.</p> |  |                            |   |
| <b>Arbeitsschritte</b>   |  |                            |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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.</li> <li>▪ Ermittlung des Durchfahrtverkehrs und des Fußgänger-Querungsverkehrs (Zählungen)</li> <li>▪ Entwurf von Umgestaltungsmöglichkeiten z. B. im Ortseingangsbereich oder an Querungsstellen</li> <li>▪ Umsetzung durch Straßenbaulastträger</li> </ul>  |  |                            |   |
| Projektträger  | Gemeinde Seeheim-Jugendheim  | Beteiligte Stadtteile      | Alle Ortsteile v. Seeheim-Jugendheim              |
| Ansprechpartner und Akteure  | Gemeinde Seeheim-Jugendheim  | Zeitliche Umsetzung        | 2023  |
|  | Hessen Mobil<br>Schulen, Eltern<br>Seniorenbeirat  | Priorität                  | Hoch  |
| Grob Geschätzte Kosten   | 300.000,00 €   | Finanzierungsmöglichkeiten | Gemeinde Seeheim-Jugendheim, Straßenbaulastträger |



|  |  |                             |                |
|--|--|-----------------------------|----------------|
| <b>36</b>  | <b>Erstellung einer Strategie zur Organisation von gemeinschaftlichen, betreuten Hol- und Bring-Services für Kita-Kinder</b> |                             |                |
| Strategiebaustein 2: Mobil und klimafreundlich in die Zukunft  |  | X                           | Gesamtkommunal |
| Strategiebaustein 5: Bildung und Betreuung   |  |                             | Lokal          |
| Wirkt auf:   |  |                             |                |
| X  | Handlungsfeld 1: Wohnen, Ortbildgestaltung, Mobilität, Klimaschutz   |                             |                |
|  | Handlungsfeld 2: Arbeitsplätze, Wirtschaft, Einzelhandel   |                             |                |
| X  | Handlungsfeld 3: Treffpunkte, Vereinsleben, Daseinsvorsorge / Kinderbetreuung, bürger. Engagement                            |                             |                |
| <b>Projektziele</b>  |  |                             |                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reduzierung des inner- und zwischenörtlichen Verkehrs durch Bündelung von Fahrten zu Kinderbetreuungseinrichtungen</li> <li>▪ Entlastung der Eltern durch koordinierte Organisation von Fahrten</li> <li>▪ Steigerung der Wohnorts-Attraktivität, v.a. für junge Familien</li> </ul>  |  |                             |                |
| <b>Projekthalte/-umsetzung</b>   |  |                             |                |
| <p>Die Verteilung von Kindern auf Kinderbetreuungsangebote in anderen Ortsteilen stellt neben den sozialen und strategischen Herausforderungen auch mobilitätsbezogenen Handlungsbedarf dar. Um einerseits das Verkehrsaufkommen durch Hol- und Bringverkehr von Eltern in und zwischen den Ortsteilen zu reduzieren und andererseits die Eltern hierbei zu entlasten, soll eine gesamtkommunale Strategie erarbeitet werden, welche modellhaft umgesetzt wird.</p> <p>Nach Prüfung der Verkehrsströme ist hierbei zu prüfen, welche Form der Verkehrsbündelung die jeweils geeignetste Art darstellt. Diese können „Elterntaxis“, ehrenamtlich getragene Fahrdienste o.ä. umfassen.</p> |  |                             |                |
| <b>Arbeitsschritte</b>   |  |                             |                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prüfung der Verkehrsströme, wohin die Eltern ihre Kinder täglich fahren müssen</li> <li>▪ Bestandsaufnahme zur Ermittlung des Handlungsbedarfs in Absprache mit Eltern und Kinderbetreuungseinrichtungen</li> <li>▪ Option: Organisation von kommunal organisierten, ehrenamtlich gestützten Fahrdiensten für jeden Ortsteil, entsprechend dem jeweils örtlichen Bedarf</li> <li>▪ Nennung von klaren Treffpunkten in den Ortsteilen, von welchem die Kinder in ihre Einrichtung gefahren werden</li> </ul>   |  |                             |                |
| Projektträger  | Gemeinde Seeheim-Jugenheim   | Beteiligte Ortsteile        | Alle Ortsteile |
| Ansprechpartner und Akteure  | Gemeinde Seeheim-Jugenheim, Elternbeiräte, Kinderbetreuungseinrichtungen   | Zeitliche Umsetzung         | 2024           |
|  |  | Priorität                   | Mittel         |
| Grob Geschätzte Kosten   | Derzeit nicht kalkulierbar   | Finanzierungs-möglichkeiten | z.B. LEADER    |

| 39 Konzept zur Schließung von Lücken im gesamtkommunalen Radwegenetz   |  |                            |  |
|--|--|----------------------------|--|
| Strategiebaustein 2: Mobil und klimafreundlich in die Zukunft  |  | X                          | gesamtstädtisch  |
|  |  |                            | Lokal  |
| <b>Wirkt auf:</b>  |  |                            |  |
| X  | Handlungsfeld 1: Wohnen, Ortsgestaltung, Mobilität, Umwelt                                 |                            |  |
| X  | Handlungsfeld 2: Arbeitsplätze, Wirtschaft/Einzelhandel, Tourismus/Kurwesen                |                            |  |
|  | Handlungsfeld 3: Treffpunkte, Vereinsleben, Kinderbetreuung, bürgerschaftliches Engagement |                            |  |
| <b>Projektziele</b>  |  |                            |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausbau der inner- und überörtlichen Radwege-Infrastruktur sowie der Radwegeverbindungen zwischen den Nachbarkommunen,</li> <li>▪ Entwicklung zur fahrradfreundlichen Gemeinde</li> <li>▪ In den Ortsteilen sollen an zentralen Punkten (ggf. in Nähe von Gastronomie) zur Steigerung der Attraktivität des Radtourismus auch Reparaturstationen mit Schlauchautomaten vorgesehen werden.</li> <li>▪ Der Schaffung sicherer Radwegeverbindungen zwischen Seeheim und Jugenheim sowie nach Balkhausen dabei besondere Bedeutung zu.</li> <li>▪ Zur Gewährleistung einer sicheren Radwegeverbindung zwischen Seeheim und dem Schuldorf soll die Sandstraße als Fahrradstraße ausgewiesen werden. (vgl. Maßnahme 41)</li> </ul> |  |                            |  |
| <b>Arbeitsschritte</b>   |  |                            |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einrichtung einer Projektgruppe, Begehung / Befahrung</li> <li>▪ Identifizierung von vordringlichen Handlungsbedarfen</li> <li>▪ Klärung von Grundstücksverfügbarkeiten</li> <li>▪ Abstimmung einer Trassenführung</li> <li>▪ Erörterung mit Hessen-Mobil</li> <li>▪ Formulierung von Projektanträgen</li> </ul>  |  |                            |  |
| Projektträger  | Gemeinde Seeheim-Jugenheim   | Beteiligte Stadtteile      | Alle Ortsteile v. Seeheim-Jugenheim                        |
| Ansprechpartner und Akteure  | Gemeinde Seeheim-Jugenheim<br>ADFC<br>Hessen Mobil   | Zeitliche Umsetzung        | 2023, nach Verfügbarkeit entspr. Fördermittel              |
|  |  | Priorität                  | Hoch   |
| Grob geschätzte Kosten   | 20.000,00 € (Konzept)<br>20.000,00 € Fahrradstraße (Sandstraße)                            | Finanzierungsmöglichkeiten | Gemeinde Seeheim-Jugenheim,<br>Förderprogramm Nahmobilität |

|  |   |                            |                                     |
|--|---|----------------------------|-------------------------------------|
| <b>42</b>  | <b>Entwicklung eines integrierten Mobilitätskonzeptes für alle gesellschaftlichen Gruppen und alle Mobilitätsformen</b> |                            |                                     |
| Strategiebaustein 2: Mobil und klimafreundlich in die Zukunft  |   | X                          | gesamtkommunal                      |
|  |   |                            | Lokal                               |
| <b>Wirkt auf:</b>  |   |                            |                                     |
| X  | Handlungsfeld 1: Wohnen, Ortsbildgestaltung, Mobilität, Umwelt  |                            |                                     |
|  | Handlungsfeld 2: Arbeitsplätze, Wirtschaft/Einzelhandel, Tourismus/Kurwesen   |                            |                                     |
|  | Handlungsfeld 3: Treffpunkte, Vereinsleben, Kinderbetreuung, bürgerschaftliches Engagement                              |                            |                                     |
| <b>Projektziele</b>  |   |                            |                                     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhöhung der Verkehrssicherheit (u. a. Kinder, ältere Bevölkerungsgruppen) in den Ortsteilen durch ein gleichberechtigtes Miteinander aller Verkehrsteilnehmer) (i.V.m. Maßnahme Nr. 41)</li> <li>▪ Sicherstellung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum (nicht nur materiell, sondern auch ideologisch)</li> <li>▪ Optimierung des ÖPNV-Netzes (Taktung) und der überörtlichen Anbindung der Ortsteile an relevante Ziele, (i.V.m. Maßnahme Nr. 34)</li> <li>▪ Ausbau der innerörtlichen Radwege-Infrastruktur sowie der Radwegverbindungen zwischen den Ortsteilen und den Nachbarkommunen,</li> <li>▪ Förderung der E-Mobilität und von Car-sharing Angeboten</li> <li>▪ Förderung umweltfreundlicher und gesunder Fahrradmobilität (i.V.m. Maßnahmen: Nr. 39, 40)</li> </ul>  |   |                            |                                     |
| <b>Projekthinhalte/-umsetzung</b>  |   |                            |                                     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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 Seeheim-Jugenheim sicherstellt.</li> <li>▪ 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.</li> <li>▪ Markierungen und Aufwertung sicherer Schulwegverbindungen (Vgl. Maßnahme Nr. 41) insbesondere an Straßenquerungen sollen unterstützend wirken</li> <li>▪ Hol- und Bringdienste (vgl. Maßnahme Nr. 36) sollen zu einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens zu Schulen und Kitas beitragen</li> </ul> |   |                            |                                     |
| <b>Arbeitsschritte</b>   |   |                            |                                     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bestandsaufnahme zur Ermittlung des Handlungsbedarfes (Verkehrszählungen, Erhebung v. Fahrgastdaten, Befragungen etc.)</li> <li>▪ Ermittlung der funktionalen Ansprüche der unterschiedlichen Nutzergruppen</li> <li>▪ Erörterung der Erkenntnisse mit den Nutzergruppen und Verkehrsträgern</li> <li>▪ Aufstellung von Mitfahrbänken (insbesondere in den „Berggemeinden“)</li> <li>▪ Installation von Radboxen mit Lademöglichkeit an zentralen Standorten in Seeheim-Jugenheim</li> </ul>  |   |                            |                                     |
| Projektträger  | Gemeinde Seeheim-Jugenheim  | Beteiligte Stadtteile      | Alle Ortsteile v. Seeheim-Jugenheim |
| Ansprechpartner und Akteure  | Gemeinde Seeheim-Jugenheim , Behindertenbeauftragte, Seniorenbeirat / Jugend, ADFC, Schulen, Elterngruppen              | Zeitliche Umsetzung        | 2025                                |
|  |   | Priorität                  | niedrig                             |
| Grob Geschätzte Kosten   | 50.000,00 €   | Finanzierungsmöglichkeiten | Gemeinde Seeheim-Jugenheim          |

|  |   |                            |   |
|--|---|----------------------------|---|
| <b>43</b>  | <b>Erstellung eines Klimaschutzkonzeptes und Einrichtung eines Klimaschutzmanagements für Seeheim-Jugenheim</b> |                            |   |
| Strategiebaustein 2: Mobil und klimafreundlich in die Zukunft  |   | X                          | Gesamtkommunal  |
|  |   |                            | Lokal   |
| Wirkt auf:   |   |                            |   |
| X  | Handlungsfeld 1: Wohnen, Ortbildgestaltung, Mobilität, Klimaschutz  |                            |   |
|  | Handlungsfeld 2: Arbeitsplätze, Wirtschaft, Einzelhandel  |                            |   |
|  | Handlungsfeld 3: Treffpunkte, Vereinsleben, Daseinsvorsorge / Kinderbetreuung, bürger. Engagement               |                            |   |
| <b>Projektziele</b>  |   |                            |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe für zukünftige Klimaschutzaktivitäten</li> <li>▪ Verankerung des Klimaschutzes als Querschnittsaufgabe in der Kommune</li> <li>▪ Sicherung und Weiterentwicklung der naturräumlichen Strukturen in Seeheim-Jugenheim</li> </ul>  |   |                            |   |
| <b>Projekthalte/-umsetzung</b>   |   |                            |   |
| <p>Ein Klimaschutzkonzept orientiert sich an der Erreichung der nationalen Klimaschutzziele und umfasst alle klimarelevanten Bereiche auf unterschiedlichen planerischen Ebenen. Das Konzept für Seeheim-Jugenheim soll Potenziale zur Einsparung von Treibhausgasen, Energieeffizienz und der Nutzung von erneuerbaren Energien berücksichtigen. Hierbei sind besonders das Flächenmanagement, die eigenen Liegenschaften, das kommunale Beschaffungswesen, Straßenbeleuchtung, private Haushalte und die Bereiche Industrie, Gewerbe, Handel und Dienstleistungen sowie Energie, Mobilität, Abwasser und Abfall zu betrachten. Auf Grundlage des Gesamtkonzepts können zudem entsprechende Teilkonzepte herausgearbeitet werden, um einzelne Bereiche detaillierter zu betrachten.</p> <p>Ein begleitendes Klimaschutzmanagement kann hierbei u.a. Klimaaktionstage, Bürgerbeteiligung und -mitwirkung organisieren und somit das gemeinsame Entwickeln sowie Umsetzen von Maßnahmen voranbringen.</p> <p>Das Klimaschutzkonzept kann auch im Verbund mit umliegenden Gemeinden und dem Landkreis (z.B. als Koordinator) organisiert werden.</p> |   |                            |   |
| <b>Arbeitsschritte</b>   |   |                            |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erstellung einer Zielbeschreibung, welche mit dem Klimaschutzkonzept auf kommunaler Ebene verfolgt werden soll</li> <li>▪ Absprache mit Landkreis zur potenziellen Umsetzung des Klimaschutzkonzepts auf überkommunaler Ebene</li> <li>▪ Auswahl eines Fachbüros zur Erstellung des Klimaschutzkonzepts und Prüfung einer Stellenschaffung fürs Klimaschutzmanagement</li> </ul>  |   |                            |   |
| Projektträger  | Gemeinde Seeheim-Jugenheim  | Beteiligte Ortsteile       | Alle Ortsteile  |
| Ansprechpartner und Akteure  | Gemeinde Seeheim-Jugenheim, LaDaDi  | Zeitliche Umsetzung        | 2026  |
|  |   | Priorität                  | Hoch  |
| Grob Geschätzte Kosten   | 50.000,00 €   | Finanzierungsmöglichkeiten | Klimaschutz/-anpassungsprogramme des Bundes und des Landes Hessen |

| 46 Machbarkeitsuntersuchung zur Förderung der Nahversorgung mit regionalen Produkten und des Marktwesens   |   |                             |                |
|--|---|-----------------------------|----------------|
| Strategiebaustein 3: Lokale Wirtschaften – Kreativ Wirtschaften  |   | X                           | Gesamtkommunal |
|  |   |                             | Lokal          |
| Wirkt auf:   |   |                             |                |
|  | Handlungsfeld 1: Wohnen, Ortsgestaltung, Mobilität, Klimaschutz                                   |                             |                |
| X  | Handlungsfeld 2: Arbeitsplätze, Wirtschaft, Einzelhandel  |                             |                |
| X  | Handlungsfeld 3: Treffpunkte, Vereinsleben, Daseinsvorsorge / Kinderbetreuung, bürger. Engagement |                             |                |
| <b>Projektziele</b>  |   |                             |                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ergänzung der vorhandenen Nahversorgungsangebote zur Steigerung der Wohnortqualitäten in allen Ortsteilen</li> <li>▪ Attraktivierung der Wohnortlagen, v.a. in den kleineren Ortsteilen Ober-Beerbach, Stettbach, Steigerts, Balkhausen</li> <li>▪ Lebendige Ortsteile mit Treffpunktmöglichkeiten und Inklusion-orientiertem Sozialleben</li> </ul>  |   |                             |                |
| <b>Projekthinhalte/-umsetzung</b>  |   |                             |                |
| <p>Die Attraktivität einer Kommune wird maßgeblich durch die infrastrukturellen Gegebenheiten vor Ort wie unter anderem der Nahversorgungsangebote, beeinflusst. Die Weiterentwicklung der Grundversorgung sowie der technischen Infrastruktur ermöglichen hierbei neue Angebotsformen und -fokusbereiche. Durch die Machbarkeitsstudie soll u.a. detailliert dargestellt werden, inwieweit eine Installation von personal-freien Nahversorgern (durch z.B. Regiomaten) eine sinnvolle Ergänzung darstellen, das Marktwesen in die den Ortsteilen umzusetzen ist und wie die Verteilung von Produkten der lokalen landwirtschaftlichen Betriebe strukturiert ist, bzw. inwieweit diese direkt in den Ortsteilen angeboten werden können. Ebenfalls Teil der Untersuchung soll die genaue Verortung der Nahversorgungslagen in den Ortsteilen sein, welche eine große soziale Rolle spielen und als zentrale Treffpunkte fungieren sollten.</p> |   |                             |                |
| <b>Arbeitsschritte</b>   |   |                             |                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beauftragung eines Fachbüros zur Erstellung der Machbarkeitsuntersuchung</li> <li>▪ Prüfung und Umsetzung der in der Untersuchung ausgearbeiteten Maßnahmen</li> </ul>  |   |                             |                |
| Projektträger  | Gemeinde Seeheim-Jugenheim  | Beteiligte Ortsteile        | Alle Ortsteile |
| Ansprechpartner und Akteure  | Gemeinde Seeheim-Jugenheim, Ortsbeiräte   | Zeitliche Umsetzung         | 2023           |
|  |   | Priorität                   | Hoch           |
| Grob Geschätzte Kosten   | 10.000,00 €   | Finanzierungs-möglichkeiten | z.B. LEADER    |

| 47 Konzept zum Erhalt und Verbesserung der medizinischen Nahversorgung   |   |                             |                |
|--|---|-----------------------------|----------------|
| Strategiebaustein 3: Lokal Wirtschaften – Kreativ Wirtschaften   |   | X                           | Gesamtkommunal |
|  |   |                             | Lokal          |
| Wirkt auf:   |   |                             |                |
|  | Handlungsfeld 1: Wohnen, Ortsbildgestaltung, Mobilität, Klimaschutz                               |                             |                |
| X  | Handlungsfeld 2: Arbeitsplätze, Wirtschaft, Einzelhandel  |                             |                |
| X  | Handlungsfeld 3: Treffpunkte, Vereinsleben, Daseinsvorsorge / Kinderbetreuung, bürger. Engagement |                             |                |
| <b>Projektziele</b>  |   |                             |                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schaffung einer bedarfsgerechten Infrastruktur für v.a. ältere Bevölkerungsgruppen</li> <li>▪ Attraktivierung des Wohn- und Arbeitsstandortes Seeheim-Jugenheim</li> <li>▪ Anpassung der vorhandenen Strukturen an die demographischen Gegebenheiten</li> </ul>   |   |                             |                |
| <b>Projekthinhalte/-umsetzung</b>  |   |                             |                |
| <p>Die demographischen Begebenheiten in Seeheim-Jugenheim weisen auf eine überdurchschnittlich alte Bevölkerungsstruktur hin. Mit der Kreisklinik Jugenheim und mehreren Ärzten, v.a. in Seeheim und Jugenheim, sind aktuell medizinisch-ärztliche Infrastrukturen vorhanden, die die medizinische Grundversorgung stellen. Auch aufgrund bundesweiter Trends des Rückgangs ärztlicher Einrichtungen im ländlichen Raum ist hierbei jedoch frühzeitig zu handeln, um einen zukünftigem Ärztemangel vorzubeugen und eine für Seeheim-Jugenheim bedarfsgerechte Infrastruktur zu gewährleisten.</p> <p>Mithilfe des Konzepts zum Erhalt und Verbesserung der medizinischen Nahversorgung sollen u.a. die Nachfolgesituationen in den vorhandenen Einrichtungen detailliert untersucht, Maßnahmen zur proaktiven Haltung und Akquirierung von Personal erstellt sowie die Einrichtungen selbst auf baulich-strukturelle Bedarfe (z.B. Barrierefreiheit) geprüft werden. Entsprechend soll sich aus dem Konzept ein Handlungsrahmen mit konkreten Maßnahmen ergeben, welcher die Gemeinde Seeheim-Jugenheim eine langfristige medizinische Nahversorgung ermöglicht.</p> |   |                             |                |
| <b>Arbeitsschritte</b>   |   |                             |                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erstellung einer Zielbeschreibung, welche mit dem Konzept auf kommunaler Ebene verfolgt werden soll</li> <li>▪ Beauftragung eines Fachbüros zur Erstellung des Konzepts</li> </ul>  |   |                             |                |
| Projektträger  | Gemeinde Seeheim-Jugenheim  | Beteiligte Ortsteile        | Alle Ortsteile |
| Ansprechpartner und Akteure  | Gemeinde Seeheim-Jugenheim, medizinische Einrichtungen  | Zeitliche Umsetzung         | 2023           |
|  |   | Priorität                   | Mittel         |
| Grob Geschätzte Kosten   | Derzeit nicht kalkulierbar  | Finanzierungs-möglichkeiten | z.B. LEADER    |

## 10 Umsetzungsmanagement und Verstetigung

Der gesamte Prozess in Seeheim-Jugenheim ist durch ein konsequentes, zielorientiertes Umsetzungsmanagement, im Sinne einer Verstetigung, umzusetzen. Der Verstetigungsansatz für Seeheim-Jugenheim umfasst folgende Bausteine:

- Information und Kommunikation,
- Projektsteuerung,
- Verfahrensbegleitung,
- Mitwirkung,
- Evaluierung.

### Information und Kommunikation

Die bestens aufbereitete kommunale Homepage [www.seeheim-jugenheim.de](http://www.seeheim-jugenheim.de) stellt sowohl visuell als auch funktional ein bewährtes Kommunikationselement dar. Wesentliche Bearbeitungsschritte und Grundlageninformationen (z.B. im Hinblick auf Sanierungsmaßnahmen) konnten und werden hierbei fortlaufend dargestellt und lassen sich regelmäßig aktualisieren. Die laufende Information der Bürgerinnen und Bürger erfolgt darüber hinaus durch regelmäßige Pressemitteilungen, Nutzung von sozialen Medien sowie von E-Mail-Verteilern.

Wesentlicher Akteur in diesem Segment ist die Gemeindeverwaltung, ggf. unterstützt durch eine externe Verfahrensbegleitung.

### 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.

In den Aufgabenbereich der Steuerungsgruppe fallen u.a.

- Die Unterstützung und Entscheidung bei der Entwicklung und Umsetzung der Projekte,
- die Priorisierung der öffentlichen Vorhaben für die Förderung
- die Prüfung und Priorisierung von Vorhaben der Daseinsvorsorge ehrenamtlicher und bürgerschaftlicher Initiativen (müssen sich aus dem IKEK herleiten lassen),
- Evaluierung und Monitoring.

Die Verantwortung für Organisation und Durchführung der Sitzungen liegt bei der Gemeindeverwaltung, ggf. organisatorisch unterstützt durch die externe Verfahrensbegleitung.

### Externe fachliche Verfahrensbegleitung

Für die Unterstützung des Gesamtprozesses sind zwei Ansätze vorgesehen, die jeweils auch förderfähig sind. Während eine externe städtebauliche Beratung, die insbesondere die privaten Immobilieneigentümer im Entwicklungsprozess unterstützt, möglich ist, kann eine externe fachliche Verfahrensbegleitung darüber hinaus die Gemeindeverwaltung und Steuerungsgruppe bei der Umsetzung der Maßnahmen aus dem IKEK unterstützen. Die förderfähige Verfahrensbegleitung umfasst u.a. folgende Aufgaben:

- Unterstützung der Gemeindeverwaltung bei kommunikativen Maßnahmen und Koordination der Beteiligten,
- Schnittstelle zwischen Gemeindeverwaltung und Zivilgesellschaft,
- Moderationsleistungen,
- Aktivierung von Bürgerinnen und Bürgern (z.B. in Projektteams),
- Prüfung bzw. Sichtung verschiedener Förderprogramme,
- Unterstützung der Gemeindeverwaltung bei der jährlichen Evaluierung.

### Mitwirkung und 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. Neben den Projektgruppen können auch Arbeitsgruppen zu den Handlungsfeldern gebildet werden. Hierbei ist es sinnvoll, dass auch eine Vertretung in der Steuerungsgruppe Mitglied ist.

Zu den temporären Projektgruppen und der Steuerungsgruppe ist darüber hinaus eine jährliche Veranstaltung für Bürgerinnen und Bürger zu empfehlen, 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 kommunale Website [www.seeheim-jugenheim.de](http://www.seeheim-jugenheim.de) transparent dokumentiert und kommuniziert werden.

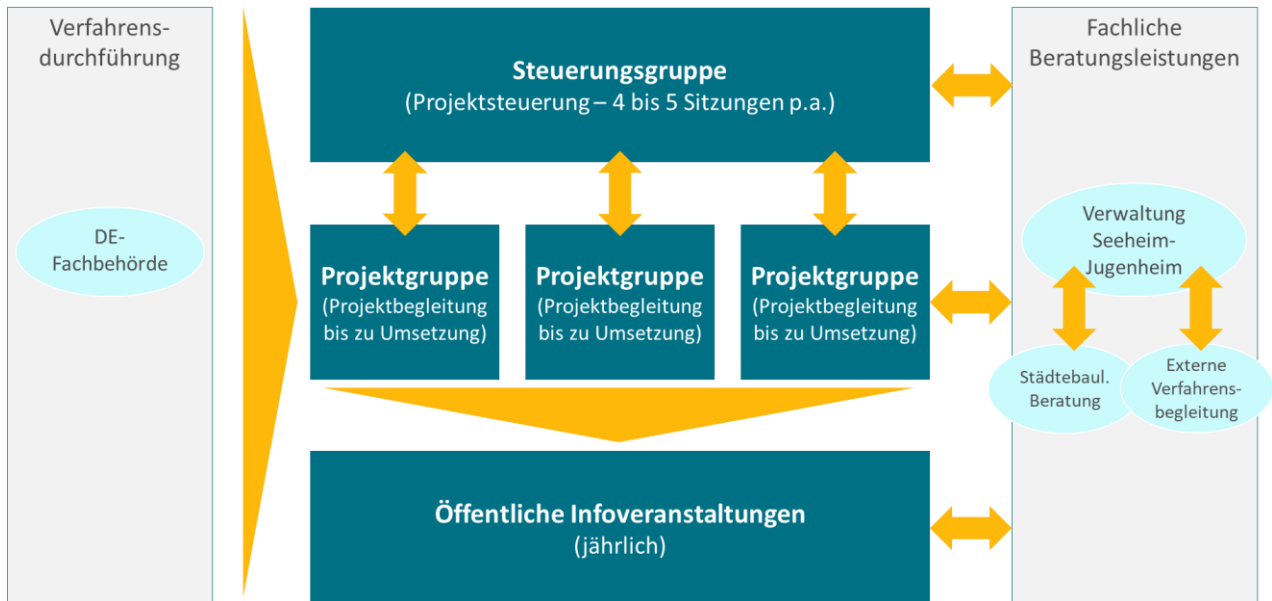
### Evaluierung

Ein wichtiger Baustein im Rahmen einer Verstetigung ist eine laufende Evaluierung zu Zielerreichung, Mitteleinsatz und Prozessqualität. Die Evaluierung wird durch die Gemeinde vorgenommen und mit Unterstützung der Steuerungsgruppe „gesteuert“ und kann von der externen Verfahrensbegleitung im Entwurf entwickelt werden. Nach Fertigstellung des IKEK wird von der Dorf- und Regionalentwicklung ein jährlicher Bilanzierungstermin mit der Gemeinde und der Steuerungsgruppe durchgeführt, der hierfür ebenfalls genutzt werden kann.

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.



Abbildung 111: Organisationsstruktur Evaluierung (Empfehlung)



Quelle: cima Beratung + Management GmbH



**D.**  
**Anhang**

# 11 Anhang

## 11.1 Ortsteilprofile

| <b>Ortsteilprofil</b> (Zusammenfassung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme)<br><b>Seeheim</b>   |   |  |              |               |        |      |         |      |         |      |         |      |      |      |      |      |      |      |
|---|---|--|--------------|---------------|--------|------|---------|------|---------|------|---------|------|------|------|------|------|------|------|
| <b>Kurzcharakteristik</b><br>Seeheim ist flächenmäßig und hinsichtlich der Einwohnerzahl (9.096 Einwohner) die größte Gemarkung von Seeheim-Jugenheim, im vorderen Odenwald im Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald. Er gehört zur LEADER-Region „Ländlicher Raum Darmstadt-Dieburg“. Die A5 befindet sich in unmittelbarer Nähe. Der Ort liegt mit einer Fläche von 10,9 km <sup>2</sup> 138 m ü. NN.   |   |  |              |               |        |      |         |      |         |      |         |      |      |      |      |      |      |      |
| <b>Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur</b>   |   |  |              |               |        |      |         |      |         |      |         |      |      |      |      |      |      |      |
| <table border="1"> <caption>Bevölkerungsentwicklung Seeheim (2013 - 2020)</caption> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>Einwohnerzahl</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2013</td> <td>8821</td> </tr> <tr> <td>2014</td> <td>8848</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>8894</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>8892</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>9011</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>9081</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>9096</td> </tr> </tbody> </table> |   |  | Jahr         | Einwohnerzahl | 2013   | 8821 | 2014    | 8848 | 2016    | 8894 | 2017    | 8892 | 2018 | 9011 | 2019 | 9081 | 2020 | 9096 |
| Jahr  | Einwohnerzahl   |  |              |               |        |      |         |      |         |      |         |      |      |      |      |      |      |      |
| 2013  | 8821  |  |              |               |        |      |         |      |         |      |         |      |      |      |      |      |      |      |
| 2014  | 8848  |  |              |               |        |      |         |      |         |      |         |      |      |      |      |      |      |      |
| 2016  | 8894  |  |              |               |        |      |         |      |         |      |         |      |      |      |      |      |      |      |
| 2017  | 8892  |  |              |               |        |      |         |      |         |      |         |      |      |      |      |      |      |      |
| 2018  | 9011  |  |              |               |        |      |         |      |         |      |         |      |      |      |      |      |      |      |
| 2019  | 9081  |  |              |               |        |      |         |      |         |      |         |      |      |      |      |      |      |      |
| 2020  | 9096  |  |              |               |        |      |         |      |         |      |         |      |      |      |      |      |      |      |
| <b>Abbildung 112: Bevölkerungsentwicklung Seeheim (2013 - 2020)</b><br>Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (2021) Daten der Gemeinde Seeheim-Jugenheim (2021), Bearbeitung WSW-Partner (2021)<br>* Anmerkung: Daten für 2015 liegen nicht vor  |   |  |              |               |        |      |         |      |         |      |         |      |      |      |      |      |      |      |
| <table border="1"> <caption>Altersstruktur Seeheim (2019)</caption> <thead> <tr> <th>Altersgruppe</th> <th>Anteil (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0 &lt; 18</td> <td>~15%</td> </tr> <tr> <td>18 &lt; 35</td> <td>~15%</td> </tr> <tr> <td>35 &lt; 55</td> <td>~20%</td> </tr> <tr> <td>55 &lt; 75</td> <td>~30%</td> </tr> <tr> <td>75 +</td> <td>~20%</td> </tr> </tbody> </table>   |   |  | Altersgruppe | Anteil (%)    | 0 < 18 | ~15% | 18 < 35 | ~15% | 35 < 55 | ~20% | 55 < 75 | ~30% | 75 + | ~20% |      |      |      |      |
| Altersgruppe  | Anteil (%)  |  |              |               |        |      |         |      |         |      |         |      |      |      |      |      |      |      |
| 0 < 18  | ~15%  |  |              |               |        |      |         |      |         |      |         |      |      |      |      |      |      |      |
| 18 < 35   | ~15%  |  |              |               |        |      |         |      |         |      |         |      |      |      |      |      |      |      |
| 35 < 55   | ~20%  |  |              |               |        |      |         |      |         |      |         |      |      |      |      |      |      |      |
| 55 < 75   | ~30%  |  |              |               |        |      |         |      |         |      |         |      |      |      |      |      |      |      |
| 75 +  | ~20%  |  |              |               |        |      |         |      |         |      |         |      |      |      |      |      |      |      |
| <b>Abbildung 113: Altersstruktur Seeheim (2019)</b><br>Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (2021) Daten der Gemeinde Seeheim-Jugenheim (2021), Bearbeitung cima (2021)   |   |  |              |               |        |      |         |      |         |      |         |      |      |      |      |      |      |      |
| <b>Nahversorgung</b><br>Durch verschiedene Nahversorger verfügt Seeheim über diverse Angebote mit Produkten des täglichen Bedarfs und darüber hinaus.   | <b>Innenentwicklung</b><br>16 bebaubare Grundstücke im Geltungsbereich eines B-Plans (§30 BauGB)<br>9 bebaubare Grundstücke innerhalb des Siedlungsbereiches, ohne B-Plan (§34 BauGB) | <b>Öffentliche und private Veranstaltungsräume</b><br>Die Sport- und Kulturhalle wird in den nächsten Jahren grundsanziert, das Haus Hufnagel dient als beliebter Veranstaltungsort, genauso wie das Jugendzentrum im Ort. |              |               |        |      |         |      |         |      |         |      |      |      |      |      |      |      |
| <b>Sport / Vereine / Freizeit</b><br>Verschiedene Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche (u.a. Werkstatt Sonne) und breites Kulturangebot. Es besteht ein breites Vereinsangebot mit gewissen Nachwuchssorgen.  | <b>Mobilität und Anbindung</b><br>Sehr gute Anbindung mit dem PKW und der Straßenbahn nach Darmstadt sowie Anschluss an die Autobahn.   | <b>Tourismus</b><br>Einige Rad- und Wanderwege (u.a. Hessischer Radfernweg R8, Fernwanderweg Burgensteig Bergstraße). Luft-hansa Tagungshotel als überregional bekannte Einrichtung.                                       |              |               |        |      |         |      |         |      |         |      |      |      |      |      |      |      |
| <b>Zukunftsorientierung</b><br>Der Ortsteil Seeheim hat der Bewertung der Zukunftsfähigkeit nach eine sehr gute Ausgangslage mit geringem Risikopotential aufzuweisen.  |   |  |              |               |        |      |         |      |         |      |         |      |      |      |      |      |      |      |

## Ortsteilprofil (Zusammenfassung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme) Jugenheim

### Kurzcharakteristik

Jugenheim gehört seit der Gebietsreform vom 01. Januar 1977 zu Seeheim. Südlich angrenzend an Seeheim und mit einer Fläche von 3,37 km<sup>2</sup> liegt der Ortsteil etwa 116 bis 164 m ü. NN. Erstmals erwähnt wurde Jugenheim im Jahr 1241, Urnen- und Schalenfunde aus der Eiszeit belegen jedoch, dass die Siedlung um einiges älter ist.

### Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

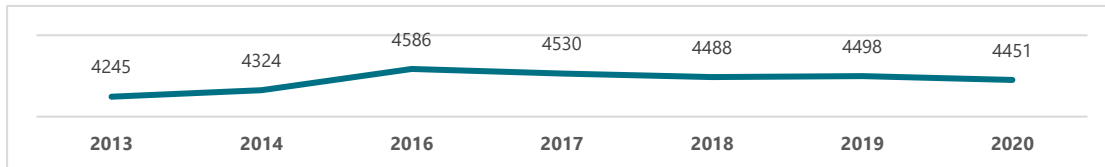


Abbildung 114: Bevölkerungsentwicklung Jugenheim (2013 - 2020)

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (2021) Daten der Gemeinde Seeheim-Jugenheim (2021), Bearbeitung WSW-Partner (2021)  
\* Anmerkung: Daten für 2015 liegen nicht vor

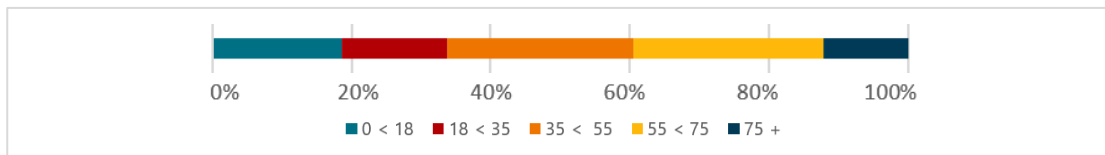


Abbildung 115: Altersstruktur Jugenheim (2019)

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (2021) Daten der Gemeinde Seeheim-Jugenheim (2021), Bearbeitung cima (2021)

### Nahversorgung

Durch verschiedene Nahversorger verfügt Jugenheim über diverse Angebote mit Produkten des täglichen Bedarfs und darüber hinaus.

### Innenentwicklung

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

### Öffentliche und private Veranstaltungsräume

Die Bürgerhalle dient mit verschiedenen Räumlichkeiten als großer Veranstaltungsort.

### Sport / Vereine / Freizeit

Breites Angebot Vereinsangebot vorhanden. Das Freibad Jugenheim bietet altersgruppenübergreifend einen sehr hohen Freizeitwert.

### Mobilität und Anbindung

Sehr gute Anbindung mit dem PKW und der Straßenbahn nach Darmstadt sowie Anschluss an die Autobahn. Alternative Angebote wie „Clever-Shuttle“ sind vorhanden. Hoher Parkdruck im Ortskern vorhanden

### Tourismus

Einige Rad- und Wanderwege (u.a. Hessischer Radfernweg R8, Fernwanderweg Burgensteig Bergstraße). Klosterruine und Schloss Heiligenberg als beliebte Ausflugsziele.

### Zukunftsorientierung

Der Ortsteil Jugenheim hat der Bewertung der Zukunftsfähigkeit nach eine gute Ausgangslage mit schwachem Risikopotential aufzuweisen.

## Ortsteilprofil (Zusammenfassung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme) Balkhausen

### Kurzcharakteristik

Balkhausen wurde am 31. Dezember 1971 freiwillig in die Gemeinde Seeheim eingegliedert. Etwa fünf km südlich von Seeheim liegt der Ortsteil mit einer Fläche von 4,55 km<sup>2</sup> etwa 260 m ü. NN. Balkhausen tauchte namentlich erstmalig im Jahr 1357 auf und hat sich topografiebedingt als langgezogenes Straßendorf über eine Nord-Südausdehnung von fast 1,5 km ohne einen regelrechten „Ortskern“ entwickelt.

### Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

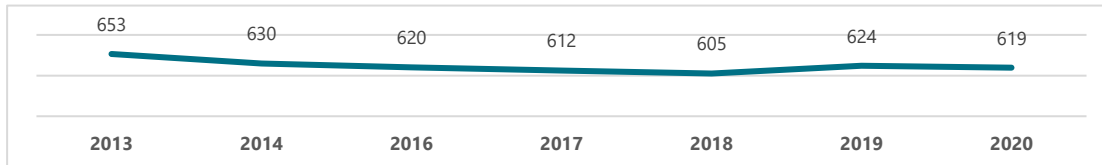


Abbildung 116: Bevölkerungsentwicklung Balkhausen (2013 - 2020)

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (2021) Daten der Gemeinde Seeheim-Jugenheim (2021), Bearbeitung WSW-Partner (2021)  
\* Anmerkung: Daten für 2015 liegen nicht vor

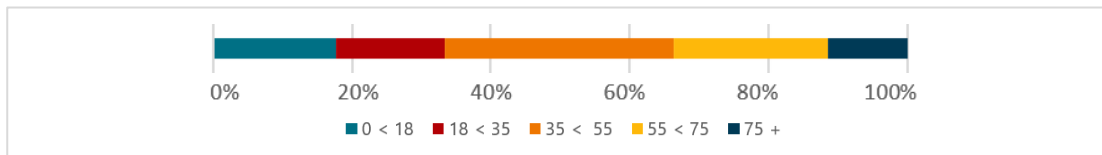


Abbildung 117: Altersstruktur Balkhausen (2019)

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (2021) Daten der Gemeinde Seeheim-Jugenheim (2021), Bearbeitung cima (2021)

### Nahversorgung

Ein stationäres nahversorgungsrelevantes Einzelhandelsangebot ist nicht gegeben, mit mehreren Hofläden ist ein ergänzendes Angebot aber vorhanden.

### Innenentwicklung

1 leerstehendes Wohngebäude  
2 leerstehende Scheunen  
2 bebaubare Grundstücke im Geltungsbereich eines B-Plans (§30 BauGB)

### Öffentliche und private Veranstaltungsräume

Das Bürgerhaus in Balkhausen wird von diversen Vereinen, auch aus anderen Ortsteilen, genutzt und stark ausgelastet. Es besteht allerdings Sanierungsbedarf.

### Sport / Vereine / Freizeit

Vereinsangebote (u.a. SC Balkhausen, Freiwillige Feuerwehr) vorhanden, welche zum Teil in Vereinigung mit anderen Ortsteilen agieren.

### Mobilität und Anbindung

Zum Teil sehr hohe Verkehrsbelastung durch Durchgangsverkehr, wenngleich die ÖPNV-Anbindung stark ausbaufähig ist. Das Radwegnetz um Balkhausen ist kaum vorhanden.

### Tourismus

Hohes touristisches Verkehrsaufkommen in Richtung Kuralpe -Kreuzhof. Wanderparkplätze sind an den Ortseingängen vorhanden.

### Zukunftsorientierung

Der Ortsteil Balkhausen hat der Bewertung der Zukunftsfähigkeit nach eine sehr gute Ausgangslage mit geringem Risikopotential aufzuweisen.

## Ortsteilprofil (Zusammenfassung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme) Malchen

### Kurzcharakteristik

Der am 31. Dezember 1971 freiwillig in die Gemeinde Seeheim eingegliederte Ortsteil Malchen ist etwa zwei km nördlich von Seeheim gelegen. Der nördlichste Ortsteil der Gemeinde Seeheim-Jugenheim liegt mit einer Fläche von 1,03 km<sup>2</sup> etwa 156 bis 209 m ü. NN. Malchen wird erstmals im Jahr 1380 erwähnt und besitzt heute trotz seiner geringen Größe, jedoch aufgrund seines hohen Einfamilienhausanteils einen Vorortcharakter.

### Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

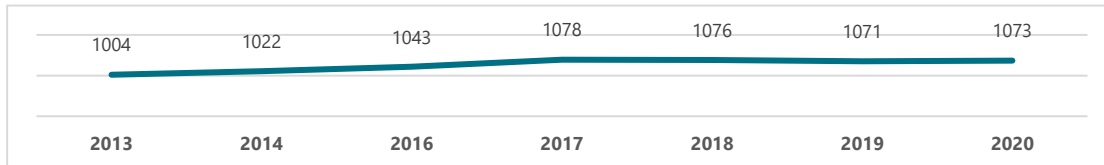


Abbildung 118: Bevölkerungsentwicklung Malchen (2013 - 2020)

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (2021) Daten der Gemeinde Seeheim-Jugenheim (2021), Bearbeitung WSW-Partner (2021)  
\* Anmerkung: Daten für 2015 liegen nicht vor

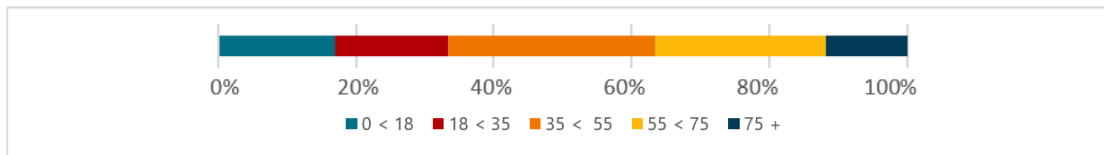


Abbildung 119: Altersstruktur Malchen (2019)

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (2021) Daten der Gemeinde Seeheim-Jugenheim (2021), Bearbeitung cima (2021)

### Nahversorgung

Ein stationäres nahversorgungsrelevantes Einzelhandelsangebot ist nicht gegeben. Durch die Nähe und direkte Anbindung nach Seeheim besteht hierfür jedoch auch kein weiterer Bedarf.

### Innenentwicklung

2 leerstehende Wohngebäude  
1 leerstehende Scheune  
12 bebaubare Grundstücke im Geltungsbereich eines B-Plans (§30 BauGB)

### Öffentliche und private Veranstaltungsräume

Die Bürgerhalle in Malchen verfügt über eine Halle und Sitzungsraum sowie Ausstattung zur Bewirtung. Sie wird aktuell zum Teil auch für die Kindertagesbetreuung genutzt.

### Sport / Vereine / Freizeit

Es besteht, mitunter mit dem SG Malchen, ein breites Vereinsangebot, wobei Nachwuchsprobleme vorherrschen. Ein Ausnahmeangebot stellt das Cricket-Angebot dar, was aus dem ganzen Kreisgebiet wahrgenommen wird.

### Mobilität und Anbindung

Sehr gute Anbindung mit dem PKW und der Straßenbahn nach Darmstadt sowie Anschluss an die Autobahn.

### Tourismus

Einige Rad- und Wanderwege (u.a. Hessischer Radfernweg R8, Fernwanderweg Burgensteig Bergstraße).

### Zukunftsorientierung

Der Ortsteil Malchen hat der Bewertung der Zukunftsfähigkeit nach eine gute Ausgangslage mit schwachem Risikopotential aufzuweisen.

## Ortsteilprofil (Zusammenfassung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme) Ober-Beerbach

### Kurzcharakteristik

Ober-Beerbach gehört seit dem 31. Dezember 1971 freiwillig zur Gemeinde Seeheim und ist seit dem 01. Januar 1977 ein Ortsteil der Gemeinde Seeheim-Jugenheim. Der Ortsteil liegt mit einer Fläche von 8,1 km<sup>2</sup> 300 bis 500 m. ü. NN und etwa 4 km östlich von Seeheim. Es ist urkundlich belegt, dass es Ober-Beerbach, zu dem auch die Siedlungen Steigerts und Stettbach zählen, als Siedlung schon vor dem Jahr 1200 gegeben hat.

### Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

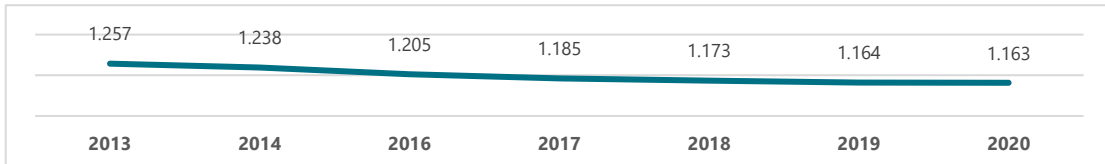


Abbildung 120: Bevölkerungsentwicklung Ober-Beerbach (2013 - 2020)

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (2021) Daten der Gemeinde Seeheim-Jugenheim (2021), Bearbeitung WSW-Partner (2021)  
\* Anmerkung: Daten für 2015 liegen nicht vor

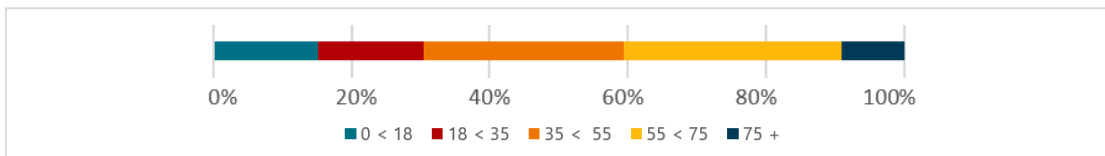


Abbildung 121: Altersstruktur Ober-Beerbach (2019)

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (2021) Daten der Gemeinde Seeheim-Jugenheim (2021), Bearbeitung cima (2021)

|   |   |   |
|---|---|---|
| <p><b>Nahversorgung</b></p> <p>Das Kaufhaus Egner bietet diverse Waren des non-food Bereichs (inkl. Textilwaren) und eine Postannahmestelle. Die Nachfrage ist aktuell allerdings ungeklärt. Mobile Nahversorgungsangebote einer Bäckerei und Metzgerei sind vorhanden.</p> | <p><b>Innenentwicklung</b></p> <p>4 leerstehende Wohngebäude<br/>2 leerstehende Scheunen<br/>1 leerstehender Gewerberaum<br/>2 bebaubare Grundstücke im Geltungsbereich eines B-Plans (§30 BauGB)<br/>1 bebaubares Grundstück innerhalb des Siedlungsbereiches, ohne B-Plan (§34 BauGB)</p> | <p><b>Öffentliche und private Veranstaltungsräume</b></p> <p>Ober-Beerbach verfügt mit dem Bürgerhaus und dem ev. Gemeindehaus über mehrere Veranstaltungsräumlichkeiten. Das Bürgerhaus wird aktuell für die Kindertagesbetreuung genutzt.</p> |
| <p><b>Sport / Vereine / Freizeit</b></p> <p>Es sind mehrere sehr aktive Vereine im Ortsteil vorhanden. Das Schwimmbad in Ober-Beerbach ist nur noch Vereinsmitgliedern nutzbar. Für den Bolzplatz im Ort soll ein neuer Standort gefunden werden.</p>                       | <p><b>Mobilität und Anbindung</b></p> <p>Die ÖPNV Anbindung nach Seeheim ist als gut zu bewerten und wird ergänzt durch ein Ruftaxi sowie das Kreisprojekt „Shuttle on demand“. Der v.a. touristische Durchfahrtsverkehr wird als sehr belastend empfunden.</p>                             | <p><b>Tourismus</b></p> <p>Es bestehen einige Rad- und Wanderwege, welche zum Teil aber in schlechtem Zustand sind und eine verbesserte Beschilderung bedürfen. Gastronomische Angebote sind vorhanden.</p>                                     |

### Zukunftsorientierung

Der Ortsteil Ober-Beerbach hat der Bewertung der Zukunftsfähigkeit nach eine mehrheitlich gute Ausgangslage mit wenig Risikopotential aufzuweisen.

## Ortsteilprofil (Zusammenfassung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme) Steigerts

### Kurzcharakteristik

Steigerts gehört zum Ortsteil Ober-Beerbach und stellt hinsichtlich der Einwohnerzahl (91 EW) die kleinste Siedlung in der Gemeinde Seeheim-Jugenheim dar. Die Siedlung liegt etwa 5 km südöstlich von Seeheim und auf einer Höhe von 404 bis 416 m. ü. NN. Die Besiedlung Steigerts begann vor etwa 200 Jahren.

### Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

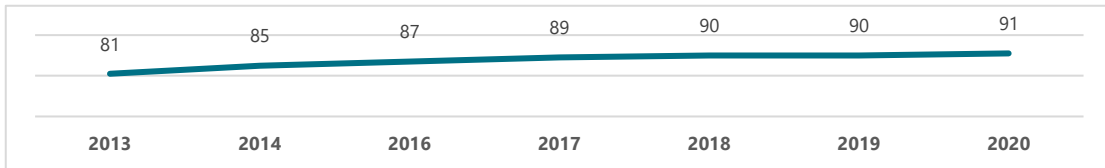


Abbildung 122: Bevölkerungsentwicklung Steigerts (2013 - 2020)

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (2021) Daten der Gemeinde Seeheim-Jugenheim (2021), Bearbeitung WSW-Partner (2021)

\* Anmerkung: Daten für 2015 liegen nicht vor

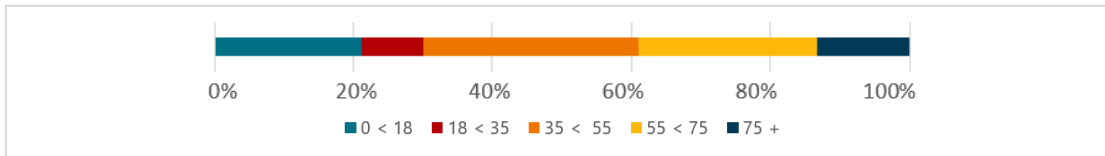


Abbildung 123: Altersstruktur Steigerts (2019)

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (2021) Daten der Gemeinde Seeheim-Jugenheim (2021), Bearbeitung cima (2021)

|   |  |   |
|---|--|---|
| <b>Nahversorgung</b><br>Ein stationäres nahversorgungsrelevantes Einzelhandelsangebot ist nicht gegeben.  | <b>Innenentwicklung</b><br>1 leerstehendes Wohngebäude (abbruchreif)   | <b>Öffentliche und private Veranstaltungsräume</b><br>Steigerts verfügt über keine öffentlichen Veranstaltungsräume, das lokale Restaurant dient aber als beliebter Treffpunkt.     |
| <b>Sport / Vereine / Freizeit</b><br>Es sind keine Vereinsstrukturen im Ortsteil vorhanden, das soziale Miteinander wird durch einen Stammtisch gepflegt. | <b>Mobilität und Anbindung</b><br>Es ist ein Angebot an Schulbussen und Ruftaxen vorhanden. Aufgrund der hohen Zahl touristischer Gäste ist ein Parkplatzmangel an Wochenenden zu vermerken. | <b>Tourismus</b><br>Steigerts gilt als besonders beliebter Treffpunkt für Wander- und Fahrradausflüge. Die örtliche Gaststätte „Talblick“ ist hierbei ein attraktives Ausflugsziel. |

### Zukunftsorientierung

Der Ortsteil Steigerts hat der Bewertung der Zukunftsfähigkeit nach eine mehrheitlich gute Ausgangslage mit wenig Risikopotential aufzuweisen.



## Ortsteilprofil (Zusammenfassung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme) Stettbach

### Kurzcharakteristik

Stettbach ist eine Siedlung, die zum Ortsteil Ober-Beerbach der Gemeinde Seeheim-Jugenheim gehört. Etwa 6 km südöstlich von Seeheim gelegen, befindet sich das etwa 146 Einwohner:innen zählende Stettbach auf 265 m ü. NN. Die Siedlung am Stettbach tauch schon im Jahr 1420 namentlich auf und zählt bereits seit 1699 zu Ober-Beerbach.

### Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

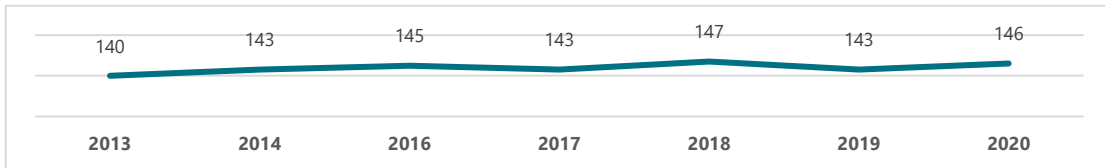


Abbildung 124: Bevölkerungsentwicklung Stettbach (2013 - 2020)

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (2021) Daten der Gemeinde Seeheim-Jugenheim (2021), Bearbeitung WSW-Partner (2021)

\* Anmerkung: Daten für 2015 liegen nicht vor

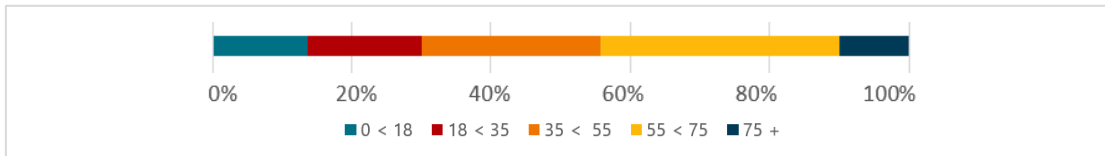


Abbildung 125: Altersstruktur Stettbach (2019)

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (2021) Daten der Gemeinde Seeheim-Jugenheim (2021), Bearbeitung cima (2021)

|  |  |  |
|--|--|--|
| <p><b>Nahversorgung</b></p> <p>Ein stationäres nahversorgungsrelevantes Einzelhandelsangebot ist nicht gegeben. Die direkte Anbindung nach Jugenheim (u.a. Rewe) stellt hier die nächste Versorgungsmöglichkeit dar.</p>         | <p><b>Innenentwicklung</b></p> <p>-</p>  | <p><b>Öffentliche und private Veranstaltungsräume</b></p> <p>In Stettbach befindet sich ein Bürgerhaus in der ehemaligen Schule. Das moderne Backhaus im Ortskern wird als beliebter Veranstaltungsort genutzt. Die Schutzhütte im Wald Richtung Balkhausen ist für Veranstaltungen nutzbar.</p> |
| <p><b>Sport / Vereine / Freizeit</b></p> <p>Die freiwillige Feuerwehr ist der einzige Verein und Kern des sozialen Miteinanders in Stettbach. Sport- und Vereinsangebote werden im Verbund mit anderen Ortsteilen angeboten.</p> | <p><b>Mobilität und Anbindung</b></p> <p>Das ÖPNV-Angebot beschränkt sich auf Schulbusse und das Kreisprojekt „Shuttle on demand“. Besonders am Wochenende ist ein hoher v.a. touristischer Durchgangsverkehr Richtung Steigerts zu erkennen, welcher sich auch auf den Straßenzustand auswirkt.</p> | <p><b>Tourismus</b></p> <p>Stettbach wird gerne als Ausgangspunkt oder Pausenort für Wanderungen touristischer Gäste genutzt. Die Gaststätte „Schöne Aussicht“ wird hierbei gerne als Ausflugslokal genutzt.</p>   |

### Zukunftsorientierung

Der Ortsteil Stettbach hat der Bewertung der Zukunftsfähigkeit nach eine mehrheitlich gute Ausgangslage mit wenig Risikopotential aufzuweisen.

## 11.2 Ziele / Strategien / Maßnahmenvorschläge

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).

### Handlungsfeld 1: Wohnen, Ortsbildgestaltung, Mobilität, Umwelt

| Handlungsfeld 1:<br>Wohnen, Ortsbildgestaltung, Mobilität, Umwelt<br>Ziele / Strategien |  |           |
|---|--|-----------|
| Nr.   | Teilziele / Strategien   | Punktzahl |
| 1   | Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer und Reduzierung von Verkehrslärm (beispielsweise durch Änderung der Flugrouten, Ausbau der Autobahn) | 15        |
| 2   | Förderung des Klima- und Umweltschutzes auf lokaler Ebene  | 11        |
| 3   | Qualitative Innenentwicklung, orientiert an vorhandenen Infrastrukturen (Versorgung / Verkehrsraum), klare Definition der Ortsmittelpunkte                           | 10        |
| 4   | Erhaltung und Entwicklung der baukulturellen Identität in den Ortsteilen (Ortsbildgestaltung)  | 7         |
| 5   | Förderung einer sozial- und umweltverträglichen Mobilität zwischen den Ortsteilen und überörtlich  | 6         |
| 6   | Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt   | 4         |
| 7   | Nutzung brachliegender Liegenschaften!   | 4         |
| 8   | Schaffung von Voraussetzungen für erschwinglichen Wohnraum (vor allem für junge Familien, Singles, Senioren)   | 4         |
| 9   | Bildung, Bildungsstandort stärken!   | 2         |
| 10  | Sicherung der landschaftlichen Integration der Ortslagen als Voraussetzung hoher Wohnqualität  | 2         |
| 11  | Vernetzung zwischen den bebauten Ortslagen und der Landschaft  | 1         |

| <b>Handlungsfeld 1:</b><br>Wohnen, Demografie, Städtebau, Ortszentren, Raumqualität<br>Ideen/Projektansätze |   |
|---|---|
| Nr.   | Projekt   |
| 1   | Entwicklung eines Gestaltungsleitfadens für Neu- und Umbaumaßnahmen in den Ortskernen   |
| 2   | Sicherung und Gestaltung von Grünzonen und -zäsuren durch Landschafts- bzw. Bauleitplanung  |
| 3   | Bedarfsweise Erstellung von Quartierskonzepten zur Innenentwicklung   |
| 4   | Bereitstellung gemeindeeigener Flächen für den sozialen Wohnungsbau   |
| 5   | Einladende und verkehrsberuhigende Gestaltung von Ortseingängen bzw. Ortsdurchfahrten   |
| 6   | Ausbau bzw. Lückenschlüsse von Radwegverbindungen zwischen den Ortsteilen   |
| 7   | Verkehrsuntersuchung zu Umgestaltungsmöglichkeiten in räumlich beengten Straßenräumen   |
| 8   | Verbesserung der Taktung und Frequenz der Busverbindungen<br>(beispielsweise durch Shuttle-on-demand´ Dienste oder Fahrdienste für Schulkinder) |
| 9   | Verbesserung der Taktung und Frequenz der Busverbindungen<br>(beispielsweise durch Shuttle-on-demand´ Dienste oder Fahrdienste für Schulkinder) |
| 10  | Nutzung gemeindlicher (Dach)Flächen für Solarenergie  |
| 11  | Umgestaltung öffentlicher Grünflächen in extensiv zu pflegende Blühwiesen   |
| 12  | Harmonische Ortsrandgestaltung (z.B. der Grenzweg in Jugenheim, der Ortseingang in Malchen, Grünflächen an den Ortsrändern)                     |
| 13  | Umsetzung eines Verbots für Schottergärten  |
| 14  | Sensibilisierungskampagnen zur Lichtverschmutzung   |
| 15  | Einführung einer Baumschutzsatzung  |
| 16  | Vorgehen gegen Hundebesitzer, die Hundekot nicht entfernen / Vermehrung der Hundetoiletten in der Gemeinde!                                     |
| 17  | Umnutzung des alten Postgebäudes in Seeheim<br>(beispielsweise für Kunsthandwerker, Cafés etc.)   |
| 18  | Benutzung privater Garagen und Stellplätze zur Parkraumbewirtschaftung  |
| 19  | Verhinderung von Falschparken durch verstärkte Kontrollen   |
| 20  | Verstärkte Pflege der Grünflächen und Vorgärten   |

|    |   |
|----|---|
| 21 | Verbesserung Verkehrssicherheit für Fußgänger (beispielsweise durch die Beleuchtung des Wegs zwischen Seeheim und Malchen, Querungshilfen am Villnave-Platz oder den Durchgängen, wie etwa zwischen Gerhart-Hauptmann-Straße und Beethovenring) |
| 22 | Dauerhafte (!) Kontrolle der Geschwindigkeitsbeschränkungen (vor allem an der Wilhelm-Leuschner-Str)  |
| 23 | Verbesserung der Sicherheit des Radwegs zwischen Malchen und Eberstadt  |
| 24 | Fußwegausbau zwischen Malchen und Seeheim am Feldrand sowie Seeheim und Jugenheim   |
| 25 | Erstellung eines Konzepts zur Reduzierung der Feinstaubemissionen   |
| 26 | Förderung von Klimaschutzmaßnahmen (z.B. Schaffung von Ladeinfrastrukturen für Elektrofahrzeuge, PV-Anlagen etc.)   |
| 27 | Sozialer Wohnungsbau bei der Liegenschaft am Bachwinkel   |
| 28 | Ausbau des Breitbandnetzes  |

## Handlungsfeld 2: Arbeitsplätze, Wirtschaft, Einzelhandel

| Handlungsfeld 2:<br>Arbeitsplätze, Wirtschaft / Einzelhandel<br>Ziele / Strategien |  |           |
|--|--|-----------|
| Nr.  | Teilziele / Strategien   | Punktzahl |
| 1  | Stärkung der Kommunikation zwischen Gemeinde und Wirtschaftsteilnehmern / Einzelhändlern | 7         |
| 2  | Integrierter Ausbau des Arbeitsplatzangebots in Seeheim-Jugenheim                        | 5         |
| 3  | Förderung des Marktwesens mit Fokus auf regionalen Produkten und ggf. zwei Markttagen    | 4         |
| 4  | Planung von Entwicklungsgebieten für Gewerbe   | 4         |
| 5  | Nischenentwicklung für kreative Nutzungen leerstehender Gewerbeflächen                   | 4         |
| 6  | Ausbau einer flächendeckenden Versorgung mit Glasfaser-Anschluss                         | 2         |
| 7  | Ausbau und Förderung mobiler Versorgungsangebote für alle Ortsteile                      | 0         |

**Handlungsfeld 2:**  
Arbeitsplätze, Wirtschaft / Einzelhandel  
**Ideen/Projektansätze**

| Nr. | Projekt  |
|-----|--|
| 1   | Prüfung eines dezentralen Konzepts für Lebensmittelmärkte, um die Versorgungsangebote in den kleineren Ortsteilen zu verbessern                |
| 2   | Veranstaltung einer Ausbildungsmesse für Jugendliche bezüglich des Ausbildungsangebots der lokalen Betriebe                                    |
| 3   | Entwicklung von Konzepten für das Management und die Zwischennutzungen von Leerstand (z. B. Co-Working Spaces als Pilotprojekt, Neugründungen) |
| 4   | Ausschreibung eines Wettbewerbs für Kreative und / oder Unternehmer  |
| 5   | Identifizierung von Freiflächen und Leerständen als Grundvoraussetzung für die Erstellung von Konzepten für deren wirtschaftliche Nutzung      |
| 6   | Beschilderung bzw. ein Leitsystem in Seeheim schaffen zur Verbesserung der Auffindbarkeit der Einkaufslagen                                    |
| 7   | Überprüfung der digitalen Infrastrukturen / Ausbau des Mobilfunknetzes   |
| 8   | Anreize für medizinische Fachkräfte schaffen, um Ärztemangel zu vermeiden  |

**Handlungsfeld 3: Treffpunkte, Vereinsleben, Daseinsvorsorge / Kinderbetreuung, bürgerschaftliches Engagement**

**Handlungsfeld 3:**  
Treffpunkte, Vereinsleben, Daseinsvorsorge / Kinderbetreuung, bürgerschaftliches Engagement  
**Ziele / Strategien**

| Nr. | Teilziele / Strategien   | Punktzahl |
|-----|--|-----------|
| 1   | Erhaltung und Förderung der Dorfgemeinschaftshäuser  | 18        |
| 2   | Schaffung von Treffpunkten für Jugendliche und Einbeziehung dieser in Gestaltung + Umsetzung | 17        |
| 3   | Quantitative und qualitative Förderung der Kinderbetreuungsangebote                          | 9         |
| 4   | Sanierung / Neugestaltung von Spielplätzen   | 7         |

|    |   |   |
|----|---|---|
| 5  | Schaffung von Treffpunkten außerhalb der Ortsteile (z.B. Grillhütte)                      | 5 |
| 6  | Schaffung und Gestaltung konsumfreier Treffpunkte im öffentlichen Raum                    | 5 |
| 7  | Stärkere Integrationsangebote für Zugezogene und Menschen mit Migrationshintergrund       | 4 |
| 8  | Verstärkte Einbindung der Vereine in die Kommunalpolitik                                  | 4 |
| 9  | Größeres Angebot an Veranstaltungen und Dorffesten  | 2 |
| 10 | Beschilderung öffentlicher Räume zur besseren Identifikation und Orientierung Ortsfremder | 0 |
| 11 | Schaffung zusätzlicher gastronomischer Treffpunkte  | 0 |

Handlungsfeld 3:  
Treffpunkte, Vereinsleben, Daseinsvorsorge / Kinderbetreuung, bürgerschaftliches Engagement

### Ideen/Projektansätze

| Nr. | Projekt   |
|-----|---|
| 1   | Sanierung und Neugestaltung des Spielplatzes an der Friedrich-Ebert-Straße  |
| 2   | Bau einer Fahrradstation (Reparaturstation, Schlauchautomat, ...)   |
| 3   | Neugestaltung der Räumlichkeiten im Jugendzentrum als Kreativwerkstätten unter Einbezug der Jugendlichen (z.B. Band-Räume, Band Coaching)                               |
| 4   | Aufwertung und Attraktivierung der Jugendzentren / Räumlichkeiten für Jugendliche in den verschiedenen Ortsteilen durch die finanzielle Unterstützung der Gemeinden     |
| 5   | Gewährleisten von genügend KiTa Plätzen in jedem Ortsteil der Gemeinde  |
| 6   | Ausweitung der KiTa Betreuungszeiten, um berufstätige Eltern zu entlasten   |
| 7   | Organisation von gemeinschaftlichen, betreuten Bring- & Hol- Services für KiTa Kinder, um den Fahrverkehr zwischen den Ortsteilen zu verringern und Eltern zu entlasten |
| 8   | Sanierung und ggf. verbessertes Nutzungsmanagement der Dorfgemeinschaftshäuser in den Ortsteilen  |
| 9   | Schaffung einer Grillhütte  |
| 10  | Sanierung des Dorfgemeinschaftshaus „altes Schulhaus“ Stettbach mit Schaffung von Möglichkeiten für gemeinschaftlicher Aktivitäten (z.B. gemeinsames Kochen)            |
| 11  | Bereitstellung öffentlicher Ladestationen für E-Bikes   |

|    |   |
|----|---|
| 12 | Förderung der Ganztagsbetreuung für Schulkinder im Schuldorf und der Tannenberg Grundschule                                       |
| 13 | Aufwertung des Sportplatz Malchen, um das sportliche Angebot für Kinder und Jugendliche in dem Ortsteil zu verbessern             |
| 14 | Ein Spielplatz in Seeheim: Renovierung des Spielplatzes Friedrich-Ebert Straße bzw. Schaffung eines neuen Spielplatzes am Rathaus |

## 11.3 Übersicht über die Bebauungspläne seit 2002

| Name<br>Bebauungsplan  | Rechtskraft | Art der baulichen<br>Nutzung            | Fläche<br>[ha] |
|--|-------------|---|----------------|
| 2. Änderung „Beiderseits der Hochstädter Straße“ Balkhausen                          | 27.06.2002  | Wohngebiet                              | 0,2            |
| 3. Änderung „Beiderseits der Hochstädter Straße“ Balkhausen                          | 01.08.2002  | Wohngebiet                              | 0,1            |
| 8. Änderung „Hinter den Zäunen“ Seeheim  | 01.08.2002  | Wohngebiet                              | 0,1            |
| 9. Änderung „Hinter den Zäunen“ Seeheim  | 01.08.2002  | Wohngebiet                              | 0,2            |
| 1. Änderung „Spiel und Sportflächen im Ortsteil Malchen“ Malchen                     | 19.09.2002  | Sondergebiet, Wald                      | 0,04           |
| 2. Änderung „Am Kreiskrankenhaus“ Jugenheim  | 09.01.2003  | Wohngebiet                              | 0,1            |
| „Nördlich Bleichweg“ Malchen   | 30.01.2003  | Wohngebiet                              | 0,4            |
| 1. Änderung „Alexanderstraße Roseneck / östlich der Lindenstraße“ Jugenheim          | 05.06.2003  | Wohngebiet                              | 0,1            |
| 3. Änderung „Im Mühlfeld“ Ober-Beerbach  | 20.06.2003  | Wohngebiet                              | 0,2            |
| 2. Bebauungsplan-Teilneuaufstellung „Steigerts“ Ober-Beerbach                        | 20.06.2003  | Wohngebiet                              | 1,5            |
| 1. Änderung „Zwischen der Straße am Dollacker und der Frankensteiner Straße“ Malchen | 23.10.2003  | Wohngebiet                              | 0,8            |
| „In den Weiherwiesen“ Seeheim  | 11.12.2003  | Sondergebiet                            | 5,1            |
| „Am Waldweiher“ Seeheim  | 08.01.2004  | Wald                                    | 2,4            |
| 2. Änderung „Im Berggarten - Schlenkgasse - In der Grube“ Ober-Beerbach              | 26.02.2004  | Wohngebiet                              | 0,2            |
| 3. Änderung „Am Kreiskrankenhaus“ Jugenheim  | 09.09.2004  | Sondergebiet                            | 0,1            |
| 2. Änderung „Industriestraße, 1. Teil“ Seeheim                                       | 14.10.2004  | Wohngebiet                              | 0,4            |
| 5. Änderung „Grundweg Nord“ Seeheim  | 14.10.2004  | Wohngebiet, Gewerbegebiet, Sondergebiet | 30,6           |
| 1. Änderung und Erweiterung „Kleingärten in der Gemarkung Jugenheim“ Jugenheim       | 09.12.2004  | Sondergebiet                            | 0,2            |
| 2. Änderung „Ludwigstrasse / In den Pfiffelgärten“ Jugenheim                         | 24.03.2005  | Wohngebiet                              | 0,1            |
| 1. Änderung „Wilhelm-Leuschner-Straße“ Seeheim                                       | 21.04.2005  | Wohngebiet                              | 0,7            |
| „Zwischen Breslauer Strasse und Friedrich-Ebert-Strasse“ Seeheim                     | 19.05.2005  | Wohngebiet, Gewerbegebiet               | 2,7            |
| 1. Änderung „Am Kreiskrankenhaus“ Jugenheim  | 16.06.2005  | Gewerbegebiet                           | 1,0            |
| 6. Änderung „Grundweg Nord“ Seeheim  | 13.10.2005  | Wohngebiet                              | 0,1            |



|   |            |               |      |
|---|------------|---------------|------|
| 1. Änderung „Zwischen Sandmühlstraße und alte Bergstraße“ Jugenheim | 02.03.2006 | Wohngebiet    | 0,1  |
| 1. Änderung „Malchen Nord Teil 1“ Malchen                           | 22.06.2006 | Wohngebiet    | 0,2  |
| 1. Änderung „Auf der Schindkaute“ Ober-Beerbach                     | 20.07.2006 | Wohngebiet    | 0,2  |
| 1. Änderung „Ludwigstrasse / In den Pfifflegärten“ Jugenheim        | 28.09.2006 | Wohngebiet    | 0,1  |
| 3. Änderung „Ludwigstrasse / In den Pfifflegärten“ Jugenheim        | 28.09.2006 | Wohngebiet    | 0,1  |
| 2. Änderung „Lufthansaschulungszentrum“ Seeheim                     | 21.12.2006 | Sondergebiet  | 5,3  |
| 2. Änderung „Verbreiterung der Straße im Weingarten“ Malchen        | 15.02.2007 | Wohngebiet    | 0,1  |
| 4. Änderung „Gewerbegebiet Süd“ Ober-Beerbach                       | 05.04.2007 | Gewerbegebiet | 0,5  |
| 5. Änderung „Grundweg West“ Seeheim                                 | 26.04.2007 | Wohngebiet    | 0,1  |
| 6. Änderung „Grundweg West“ Seeheim                                 | 12.07.2007 | Wohngebiet    | 0,1  |
| „Südlich der Kempenstraße“ Jugenheim                                | 04.10.2007 | Wohngebiet    | 0,3  |
| 2. Änderung „Lufthansaschulungszentrum“ Seeheim                     | 21.12.2007 | Sondergebiet  | 0,6  |
| 3. Änderung „Verbreiterung der Straße im Weingarten“ Malchen        | 28.02.2008 | Wohngebiet    | 0,1  |
| 5. Änderung „Hinter der Schule / Seeheimer Straße“ Jugenheim        | 23.05.2008 | Wohngebiet    | 0,04 |
| 10. Änderung „Hinter den Zäunen“ Seeheim                            | 13.11.2008 | Gewerbegebiet | 0,4  |
| 5. Änderung „Gewerbegebiet Süd“ Ober-Beerbach                       | 27.11.2008 | Gewerbegebiet | 0,5  |
| 2. Änderung „Kleingärten in der Gemarkung Jugenheim“ Jugenheim      | 18.02.2009 | Sondergebiet  | 2,3  |
| 4. Änderung „Ludwigstrasse / In den Pfifflegärten“ Jugenheim        | 22.07.2009 | Wohngebiet    | 0,1  |
| 3. Änderung „Industrie -Teil 1“ Seeheim                             | 22.07.2009 | Wohngebiet    | 0,2  |
| 6. Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Süd“ Ober-Beerbach       | 07.10.2009 | Gewerbegebiet | 0,03 |
| 2. Änderung „Hauptstraße / Balkhäuser Tal“ Jugenheim                | 23.12.2009 | Wohngebiet    | 0,2  |
| „Östlich Seeheimer Pfad“ Ober-Beerbach                              | 30.06.2010 | Wohngebiet    | 0,6  |
| „Im untersten Dieters“ Seeheim                                      | 10.11.2010 | Wohngebiet    | 0,5  |
| 2. Änderung „Südlich Zeppelinweg“ Seeheim                           | 29.06.2011 | Wohngebiet    | 0,3  |

|  |                |   |      |
|--|----------------|---|------|
| 8. Änderung „Grundweg Nord“ Seeheim  | 06.07.2011     | Wohngebiet, Gewerbegebiet, Sondergebiet | 30,6 |
| „Zwischen Schloßstraße und Waldstraße“ Seeheim                               | 23.05.2012     | Wohngebiet                              | 0,5  |
| 8. Änderung „Im Säbchen - Im Sandacker“ Jugenheim                            | 05.09.2012     | Wohngebiet                              | 0,5  |
| 4. Änderung „Malchen Nord 2“ Malchen   | 02.10.2013     | Wohngebiet                              | 0,1  |
| 7. Änderung „Im Säbchen /Im Sandacker“ Jugenheim                             | 19.03.2014     | Wohngebiet                              | 0,3  |
| 2. Änderung „Zwischen Sandmühlstraße und alte Bergstraße“ Jugenheim          | 23.04.2014     | Wohngebiet                              | 0,3  |
| 10. Änderung „Grundweg Nord“ Seeheim   | 10.12.2014     | Wohngebiet                              | 1,2  |
| 1. Änderung „Zwischen Schloßstraße und Waldstraße“ Seeheim                   | 29.04.2015     | Wohngebiet                              | 0,3  |
| 1. Änderung „Schloß Heiligenberg“ Jugenheim                                  | 29.07.2015     | Mischgebiet                             | 1,0  |
| „Nördlich Notisweg“ Seeheim  | 17.09.2015     | Wohngebiet                              | 1,0  |
| 2. Änderung „Grundweg Süd, Teil II“ Seeheim                                  | 13.01.2016     | Gewerbegebiet                           | 0,2  |
| 4. Änderung „Am Kreiskrankenhaus“ Jugenheim                                  | 02.03.2016     | Wohngebiet                              | 0,1  |
| 2. Änderung „Hinter der Schießmauer“ Seeheim                                 | 22.06.2016     | Wohngebiet                              | 0,2  |
| 1. Änderung „Zwischen Breslauer Strasse und Friedrich-Ebert-Strasse“ Seeheim | 20.07.2016     | Gewerbegebiet                           | 0,8  |
| 4. Änderung „Beiderseits der Hochstädter Straße“ Balkhausen                  | 26.10.2016     | Wohngebiet                              | 0,1  |
| „Darmstädter Straße 10“ Seeheim  | 12.04.2017     | Wohngebiet                              | 0,2  |
| 1. Änderung „Zwischen Alsbacher Straße und Zwingenberger Straße“ Jugenheim   | 29.09.2017     | Wohngebiet                              | 0,1  |
| 5. Änderung „Am Kreiskrankenhaus“ Jugenheim                                  | 21.03.2018     | Sondergebiet                            | 0,2  |
| 1. Änderung „Schloß Heiligenberg Teilbereich 2“ Jugenheim                    | 09.05.2018     | Wohngebiet                              | 0,1  |
| 1. Änderung „In den Weiherwiesen“ Seeheim                                    | 18.07.2018     | Gewerbegebiet                           | 0,6  |
| „Am Zeppelinweg“ Seeheim   | (im Verfahren) | Wohngebiet, Sondergebiet                | 0,7  |
| „Am Dollacker“ Malchen   | (im Verfahren) | Wohngebiet                              | 0,5  |

## 11.4 Liste der Vereine

| Verein  | Tätigkeitsbereich                                    | Adresse  |
|---|--|--|
| Arbeiterwohlfahrt Jugenheim (AWO)                                       | <b>Soziales</b>                                      | Kempfenstraße 3<br>64342 Seeheim-Jugenheim             |
| Arbeiterwohlfahrt Seeheim (AWO)   | <b>Soziales</b>                                      | Darmstädter Straße 30 b<br>64342 Seeheim Jugenheim     |
| Arbeitskreis der örtlichen Vereine (AÖV)                                | <b>Soziales</b>                                      | Postfach 12 21<br>64333 Seeheim-Jugenheim              |
| Bergsträßer Bienenzüchterverein e.V.                                    | <b>Natur &amp; Umwelt</b>                            | Burkhardtstraße 10<br>64342 Seeheim-Jugenheim          |
| Boule-Club Seeheim (1.)   | <b>Sport &amp; Freizeit</b>                          | Im Steingarten 8<br>64665 Alsbach-Hähnlein             |
| Brieftaubenzuchtverein "Kehre wieder"                                   | <b>Tauben</b>  | Gerhart-Hauptmann-Straße 12<br>64342 Seeheim-Jugenheim |
| Bund der Vertriebenen Ortsverband Seeheim-Jugenheim                     | <b>Sozial</b>  | Darmstädter Straße 72<br>64354 Reinheim                |
| BUND Ortsverband Seeheim-Jugenheim<br>Wolfgang Feiß                     | <b>Natur &amp; Umwelt</b>                            | Im Kirchwald 3<br>64342 Seeheim-Jugenheim              |
| Bündnis 90/Die Grünen Seeheim-Jugenheim                                 | <b>Politik</b>                                       | Zwingenberger Str. 38<br>64342 Seeheim-Jugenheim       |
| Christlich Demokratische Union Seeheim-Jugenheim (CDU)                  | <b>Politik</b>                                       | Grenzweg 19 b<br>64342 Seeheim-Jugenheim               |
| Christlicher Verein Junger Menschen Seeheim (CVJM)                      | <b>Kirche</b>  | Tannenstraße 12<br>64342 Seeheim-Jugenheim             |
| Chucchi Frankenstein – Club kochender Männer                            | <b>Kulinarik / Hobby</b>                             | Raiffeisenstraße 9<br>64342 Seeheim-Jugenheim          |
| Club für Freizeitsport Bergstraße e.V.                                  | <b>Sport</b>   | Am Lämmchesberg 17<br>64297 Darmstadt                  |
| Deutsche Pfadfinderschaft St. Georg, Stamm Sankt Bonifatius (DPSG)      | <b>Pfadfinder / Kinder &amp; Jugendliche</b>         | Ludwigstraße 6<br>64342 Seeheim-Jugenheim              |
| Deutsche Pfadfinderschaft St. Georg, Stamm Ulrich von Münzenberg (DPSG) | <b>Pfadfinder / Kinder &amp; Jugendliche</b>         | Im Berggarten 22 A<br>64342 Seeheim-Jugenheim          |
| Deutsche Waldjugend Seeheim-Jugenheim                                   | <b>Natur &amp; Umwelt / Kinder &amp; Jugendliche</b> | Zwingenberger Straße 33<br>64342 Seeheim-Jugenheim     |

|   |                               |  |
|---|-------------------------------|--|
| Die Linke Seeheim-Jugendheim  | <b>Politik</b>                | Brüder-Grimm-Straße 9<br>64342 Seeheim-Jugendheim      |
| DLRG Ortsverband Jugendheim-Seeheim   | <b>Hilfe &amp; Gesundheit</b> | Am Grundweg 9<br>64342 Seeheim-Jugendheim              |
| Evangelische Kirchengemeinde Seeheim-Malchen                                  | <b>Kirche</b>                 | Bergstraße 3<br>64342 Seeheim-Jugendheim               |
| Evangelische Kirchenchor Seeheim-Malchen                                      | <b>Musik</b>                  | Im Schecken 28<br>64342 Seeheim-Jugendheim             |
| Evangelische Kirchenmusik Seeheim-Malchen                                     | <b>Musik</b>                  | Auerbacher Weg 44<br>64625 Bensheim                    |
| Evangelischer Kirchenchor Jugendheim  | <b>Musik</b>                  | Alexanderstraße 7<br>64342 Seeheim-Jugendheim          |
| Förderkreis der Kindertagesstätte Windrad e.V.                                | <b>Kinderbetreuung</b>        | Weedring 2<br>64342 Seeheim-Jugendheim                 |
| Förderkreis Spiel(T)räume der Kindertagesstätte Schuldorf Bergstraße e.V.     | <b>Kinderbetreuung</b>        | Felsbergstraße 17<br>64342 Seeheim-Jugendheim          |
| Förderverein der Grundschule im Schuldorf Bergstraße e.V. (FGSB)              | <b>Schulwesen</b>             | Zwingenbergerstraße 30<br>64342 Seeheim-Jugendheim     |
| Förderverein des Pfadfinderstammes Ulrich von Münzberg                        | <b>Kinder / Jugendliche</b>   | Bickenbacher Straße 16<br>64342 Seeheim-Jugendheim     |
| Förderverein im Schuldorf Bergstraße e.V.                                     | <b>Schulwesen</b>             | Sandstraße<br>64342 Seeheim-Jugendheim                 |
| Förderverein des Jugendheimer Kindergartens e.V.                              | <b>Kinderbetreuung</b>        | Lindenstraße 8<br>64342 Seeheim-Jugendheim             |
| Förderverein Diakoniestation Nördliche Bergstraße e.V.                        | <b>Wohlfahrt</b>              | Raiffeisenstraße 9<br>64342 Seeheim-Jugendheim         |
| Förderverein für Opfer der Katastrophe von Tschernobyl in Weißrussland e.V.   | <b>Wohlfahrt</b>              | Weedring 18<br>64342 Seeheim-Jugendheim                |
| Förderverein Goldschmidt-Park e.V.  | <b>Natur &amp; Umwelt</b>     | Albert-Schweitzer-Straße 9<br>64342 Seeheim-Jugendheim |
| Förderverein Internationale Schule und Preschool am Schuldorf Bergstraße e.V. | <b>Schulwesen</b>             | Schuldorf Bergstraße<br>64342 Seeheim-Jugendheim       |
| Förderverein Laurentius-Kindergarten e.V.                                     | <b>Kinderbetreuung</b>        | Büchnerstraße 17<br>64342 Seeheim-Jugendheim           |
| Förderverein Schulkinderbetreuung Seeheim-Jugendheim e.V.                     | <b>Kinderbetreuung</b>        | Im Weingarten 20<br>64342 Seeheim-Jugendheim           |

|   |                               |   |
|---|-------------------------------|---|
| Freie Demokratische Partei Seeheim-Jugenheim (FDP)    | <b>Politik</b>                | Am Stützelbaum 7<br>64342 Seeheim-Jugenheim         |
| Freie Evangelische Gemeinde Seeheim-Jugenheim         | <b>Kirche</b>                 | Burgstraße 5 B<br>64342 Seeheim-Jugenheim           |
| Freie Wählergemeinschaft (FWG)                        | <b>Politik</b>                | Frankensteiner Straße 61<br>64342 Seeheim-Jugenheim |
| Freiwillige Feuerwehr Jugenheim                       | <b>Feuerwehr</b>              | Alte Bergstraße 22<br>64342 Seeheim-Jugenheim       |
| Freiwillige Feuerwehr Jugenheim Musikzug              | <b>Feuerwehr</b>              | Alte Bergstraße 22<br>64342 Seeheim-Jugenheim       |
| Freiwillige Feuerwehr Seeheim                         | <b>Feuerwehr</b>              | Aussiger Straße 2<br>64342 Seeheim-Jugenheim        |
| Freiwillige Feuerwehr Seeheim Musikzug                | <b>Feuerwehr</b>              | Pfungstädter Straße 2<br>64342 Seeheim-Jugenheim    |
| Gemeindecaritas Seeheim-Jugenheim                     | <b>Hilfe &amp; Gesundheit</b> | Ludwigstraße 6<br>64342 Seeheim-Jugenheim           |
| Gewerbeverein Jugenheim                               | <b>Gewerbe</b>                | Sandmühlstraße 16<br>64342 Seeheim-Jugenheim        |
| Gewerbeverein Seeheim e.V.                            | <b>Gewerbe</b>                | Darmstädter Straße 38 64342 Seeheim-Jugenheim       |
| Heimatkundlicher Arbeitskreis Seeheim (HAS)           | <b>Kultur &amp; Brauchtum</b> | Darmstädter Straße 15<br>64342 Seeheim-Jugenheim    |
| Heimat- und Verschönerungsverein Seeheim (HVV)        | <b>Kultur &amp; Brauchtum</b> | Pfungstädter Straße 5<br>64342 Seeheim-Jugenheim    |
| Johanniter Unfall Hilfe e.V. (JUH)                    | <b>Hilfe &amp; Gesundheit</b> | Hauptstraße 30<br>64342 Seeheim-Jugenheim           |
| Jugendförderverein Bergstraße e.V.                    | <b>Jugend</b>                 | Postfach 11 51<br>64342 Seeheim-Jugenheim           |
| Juremer Kerweborsch                                   | <b>Hobby</b>                  | Linnéweg 1<br>64342 Seeheim-Jugenheim               |
| Kleingartenverein „Laubentieper“ Seeheim              | <b>Garten</b>                 | Gärtnerweg 18 A<br>64404 Bickenbach                 |
| Kultur im Schloss Heiligenberg                        | <b>Kultur</b>                 | Auf dem Heiligenberg 8<br>64342 Seeheim-Jugenheim   |
| Kraftsportverein 1909 Seeheim e.V. (KSV)              | <b>Sport</b>                  | Postfach 13 63<br>64334 Seeheim-Jugenheim           |
| Landfrauenverein Seeheim-Jugenheim e.V.               | <b>Frauen</b>                 | Margaretenstraße 13<br>64342 Seeheim-Jugenheim      |
| MGV 1859 Seeheim Gemischter Chor e.V. (Chor stimmbar) | <b>Musik</b>                  | Berliner Straße 26<br>64342 Seeheim-Jugenheim       |

|   |                           |  |
|---|---------------------------|--|
| Museumsverein Burg Tannen-<br>berg Seeheim-Jugen-<br>heim e.V.            | <b>Kultur</b>             | Beethovenring 92<br>64342 Seeheim-Jugenheim            |
| Musikforum Seeheim-Jugen-<br>heim e.V.                                    | <b>Musik</b>              | Grenzweg 9 A   |
| Musikus   | <b>Musik</b>              | Ludwigstraße 1<br>64342 Seeheim-Jugenheim              |
| Naturschutzbund Deutsch-<br>land OG Seeheim-Jugen-<br>heim (NABU)         | <b>Natur &amp; Umwelt</b> | Friedrich-Ebert-Straße 32 A<br>64342 Seeheim-Jugenheim |
| Odenwaldklub Jugenheim  | <b>Natur &amp; Umwelt</b> | Hinter der Schule 12<br>64342 Seeheim-Jugenheim        |
| Odenwaldklub Seeheim  | <b>Natur &amp; Umwelt</b> | Darmstädter Straße 43<br>64342 Seeheim-Jugenheim       |
| Rad- und Rollsportverein<br>1971 Seeheim e.V. (RSV)                       | <b>Sport</b>              | Postfach 1227<br>64333 Seeheim-Jugenheim               |
| Reit- und Fahrverein See-<br>heim/Bergstraße e.V.                         | <b>Sport</b>              | In den Weiherwiesen<br>64342 Seeheim-Jugenheim         |
| RSG Radz Fatz Odenwald  | <b>Sport</b>              | Schloßstraße 14<br>64342 Seeheim-Jugenheim             |
| Sängervereinigung Seeheim<br>(SVS)  | <b>Musik</b>              | Im Raßdorf 5 A<br>64342 Seeheim-Jugenheim              |
| Sängervereinigung Seeheim<br>(SVS) Akkordeonorchester                     | <b>Musik</b>              | Tannenbergsstraße 78<br>64342 Seeheim-Jugenheim        |
| Schuldorf Bergstraße BIG<br>BAND (SBS)                                    | <b>Musik</b>              | Schuldorf Bergstraße<br>64342 Seeheim-Jugenheim        |
| Schulsportclub Bergstraße<br>(SC)   | <b>Sport</b>              | Pfungstädter Straße 6<br>64404 Bickenbach              |
| Schutzgemeinschaft Deut-<br>scher Wald – Ortsverband<br>Seeheim-Jugenheim | <b>Natur &amp; Umwelt</b> | Hinter der Kirche 2 b<br>64342 Seeheim-Jugenheim       |
| Schützenverein 1912 See-<br>heim e.V.                                     | <b>Hobby</b>              | Waldkolonie 6<br>64404 Bickenbach                      |
| See'mer Kerweborsch e.V.  | <b>Hobby</b>              | Burgstraße 16<br>64342 Seeheim-Jugenheim               |
| Seeheimer Musikschule   | <b>Musik</b>              | Bergstraße 20<br>64342 Seeheim-Jugenheim               |
| Seemer Fastnachtsgaudi e.V.   | <b>Hobby</b>              | Rheinstraße 2<br>64404 Bickenbach                      |
| Siedlergemeinschaft See-<br>heim im Verband Wohnei-<br>gentum Hessen e.V. | <b>Wohnen</b>             | Freiligrathstraße 13<br>64342 Seeheim-Jugenheim        |

|  |                            |   |
|--|----------------------------|---|
| Soroptimist International Club Seeheim-Jugenheim   | <b>Frauen / Bildung</b>    | Weidenteilung 8<br>64342 Seeheim-Jugenheim          |
| Sozialdemokratische Partei Seeheim-Jugenheim (SPD)   | <b>Politik</b>             | Notisweg 59<br>64342 Seeheim-Jugenheim              |
| Sozialverband VDK Hessen-Thüringen – Ortsgruppe Jugenheim e.V.                                     | <b>Soziales</b>            | Battenbergstraße 16<br>64342 Seeheim-Jugenheim      |
| Sozialverband VDK Hessen-Thüringen – Ortsgruppe Seeheim e.V.                                       | <b>Soziales</b>            | Tannenstraße 23 B<br>64342 Seeheim-Jugenheim        |
| Spielvereinigung Seeheim-Jugenheim (Spvgg)   | <b>Hobby</b>               | Postfach 13 64<br>64334 Seeheim-Jugenheim           |
| Sportfreunde Seeheim   | <b>Sport</b>               | Aussiger Straße 1<br>64342 Seeheim-Jugenheim        |
| Südslawische Christliche Mission e.V. und Stiftung für Menschen in Not – gemeinsam etwas gutes tun | <b>Wohlfahrt</b>           | Darmstädter Straße 9<br>64342 Seeheim-Jugenheim     |
| SV Kickers Jugenheim e.V.  | <b>Sport</b>               | Sudetenstraße 9<br>64342 Seeheim-Jugenheim          |
| SzenenWechsel Frauen- und Familienzentrum e.V.   | <b>Familie</b>             | Hauptstraße 15<br>64342 Seeheim-Jugenheim           |
| Tennisclub Seeheim e.V.  | <b>Sport</b>               | Postfach 12 24<br>64333 Seeheim-Jugenheim           |
| Turnverein Jugenheim 1888 e.V. (TV)  | <b>Sport</b>               | Postfach 2105<br>64336 Seeheim-Jugenheim            |
| Theaterverein Chamäleon e.V.   | <b>Theater</b>             | Donnersbergstraße 6<br>64342 Seeheim-Jugenheim      |
| Turnverein 1893 Seeheim e.V.   | <b>Sport</b>               | Büchnerstraße 17<br>64342 Seeheim-Jugenheim         |
| Verein der Hundefreunde Seeheim und Umgebung e.V.  | <b>Hunde</b>               | Ober-Beerbacher Straße 8<br>64342 Seeheim-Jugenheim |
| Verein für Waldorfpädagogik Starkenburg e.V.   | <b>Kinderbetreuung</b>     | Bergstraße 18<br>64342 Seeheim-Jugenheim            |
| Verein zur Erhaltung des Jugenheimer Schwimmbades e.V.   | <b>Freizeiteinrichtung</b> | Neckarstraße 24<br>64665 Alsbach-Hähnlein           |
| Verein zur Förderung der Obstgarten- und Landschaftskultur Blütenhang Seeheim und Malchen e.V.     | <b>Natur &amp; Umwelt</b>  | Hermannstraße 6<br>64342 Seeheim-Jugenheim          |

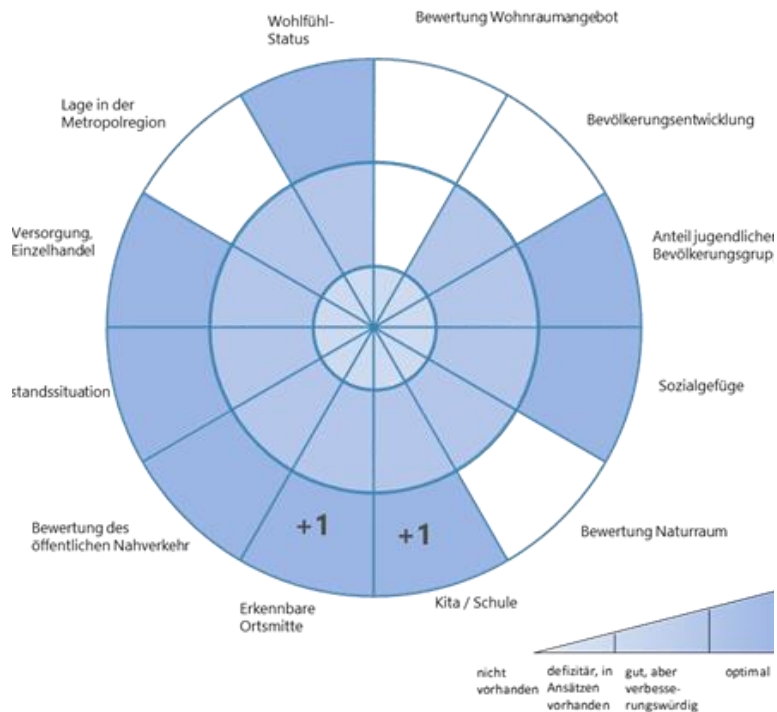
|   |                               |   |
|---|-------------------------------|---|
| Verkehrsclub Deutschland (VCD)  | <b>Mobilität</b>              | Mathildenstraße 8<br>64342 Seeheim-Jugenheim        |
| Verkehrs- und Verschönerungsverein Jugenheim                                      | <b>Mobilität</b>              | Sandmühlstraße 9 A<br>64342 Seeheim-Jugenheim       |
| Werkstatt SONNE e.V.  | <b>Kunst &amp; Handwerk</b>   | Sandstraße 86<br>64342 Seeheim-Jugenheim            |
| Beerbach in Bewegung – Verein für Sport, Gesundheit und Kultur Ober-Beerbach e.V. | <b>Sport / Kultur</b>         | Im Berggarten 7<br>64342 Seeheim-Jugenheim          |
| Evangelische Kirchengemeinde Ober-Beerbach  | <b>Kirche</b>                 | Albert-Einstein-Ring 11<br>64342 Seeheim-Jugenheim  |
| Freiwillige Feuerwehr e.V. Ober-Beerbach  | <b>Feuerwehr</b>              | Erbacher Straße 12<br>64342 Seeheim-Jugenheim       |
| Geflügelzuchtverein Ober-Beerbach 1948 e.V.                                       | <b>Tierzucht</b>              | Erbacher Straße 12<br>64342 Seeheim-Jugenheim       |
| OG Ober-Beerbacher Kerb   | <b>Hunde</b>                  | Im Eichenböhl 22<br>64625 Bensheim                  |
| Posaunenchor Ober-Beerbach  | <b>Musik</b>                  | Goerdelerweg 10<br>64297 Darmstadt                  |
| Schwimmbad Am Wäldchen Ober-Beerbach e.V.   | <b>Freizeiteinrichtung</b>    | Ernsthöfer Straße 13<br>64342 Seeheim-Jugenheim     |
| Sport- und Kulturgemeinde Ober-Beerbach e.V. (SKG)                                | <b>Sport / Kultur</b>         | Postfach 13 40<br>64333 Seeheim-Jugenheim           |
| Verschönerungsverein Ober-Beerbach  | <b>Ortsgestaltung</b>         | Klaus Brunner<br>Eberstädter Straße 11              |
| Die Wühlmäuse   | <b>Kinderbetreuung</b>        | Frankensteiner Straße 62<br>64342 Seeheim-Jugenheim |
| Dorfgemeinschaft Malchen e.V.   | <b>Kultur &amp; Brauchtum</b> | Im Weingarten 1 A<br>64342 Seeheim-Jugenheim        |
| Obst- und Gartenbauverein Malchen e.V. (OGV)                                      | <b>Garten</b>                 | Alte Bergstraße 24<br>64665 Alsbach-Hähnlein        |
| Rheumaliga Selbsthilfegruppe  | <b>Hilfe &amp; Gesundheit</b> | Röderweg 3 A<br>64342 Seeheim-Jugenheim             |
| Sportgemeinschaft Malchen 1968 e.V. (SG)  | <b>Sport</b>                  | Frankensteiner Straße 47<br>64342 Seeheim-Jugenheim |
| Tennisclub Malchen 1978 e.V.  | <b>Sport</b>                  | Philipp-März-Str. 12<br>64342 Seeheim-Jugenheim     |
| Verein der Freiwilligen Feuerwehr Malchen e.V.                                    | <b>Feuerwehr</b>              | Im Weingarten 1<br>64342 Seeheim-Jugenheim          |
| Balkhäuser Carneval Club (BCC)  | <b>Hobby</b>                  | Im Helgengrund 4<br>64342 Seeheim-Jugenheim         |



|  |                                   |   |
|--|-----------------------------------|---|
| Bläserchor Balkhausen                              | <b>Musik</b>                      | Schelleklingenweg 10<br>64342 Seeheim-Jugenheim |
| Freiwillige Feuerwehr Balkhausen                   | <b>Feuerwehr</b>                  | Felsbergstraße 52<br>64342 Seeheim-Jugenheim    |
| Kerwemädcher und Kerwe-<br>borsch Balkhausen       | <b>Hobby</b>                      | Im Schollrain 10<br>64342 Seeheim-Jugenheim     |
| Sportclub Balkhausen e.V.<br>(SC)                  | <b>Sport</b>                      | Felsbergstraße 45b<br>64342 Seeheim-Jugenheim   |
| Verkehrs- und Verschöne-<br>rungsverein Balkhausen | <b>Mobilität / Ortsgestaltung</b> | Felsbergstraße 31 B<br>64342 Seeheim-Jugenheim  |
| Freiwillige Feuerwehr Stett-<br>bach e.V.          | <b>Feuerwehr</b>                  | Zum Vogelherd 3<br>64342 Seeheim-Jugenheim      |
| Die Steigertser e.V.                               | <b>Kultur &amp; Brauchtum</b>     | Steinreihe 1<br>64342 Seeheim-Jugenheim         |

## 11.5 Zukunftsfähigkeit der Ortsteile

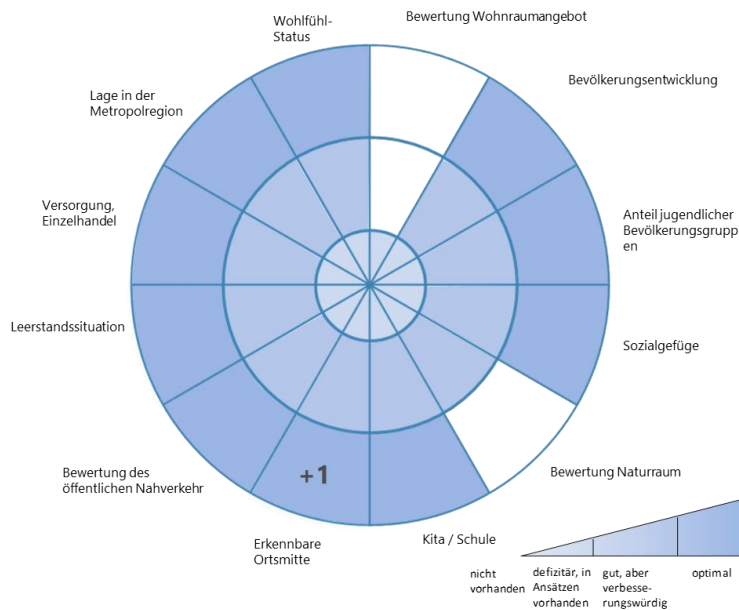
### Seeheim



| Kriterium                               | Wert                                 | Punktzahl |
|---|--------------------------------------|-----------|
| Wohnraumangebot                         | 4,5                                  | 1         |
| Bevölkerungsentwicklung                 | +3,0%                                | 2         |
| Anteil jugendlicher Bevölkerungsgruppen | 16,3%                                | 3         |
| Sozialgefüge                            | Sehr positive Bewertung              | 3         |
| Naturraum                               | 2,4                                  | 2         |
| Kita/Schule                             | Beides vorhanden + Spielplätze       | 3 + 1     |
| Erkennbare Ortsmitte                    | Plätze mit Funktionsmix + Bürgerhaus | 3 + 1     |
| Bewertung des öffentlichen Nahverkehrs  | 2,9 + Direktverbindung nach DA       | 2 + 1     |
| Leerstandssituation                     | Kein Einfluss                        | 3         |
| Versorgung, Einzelhandel                | Vielfältiges Angebot                 | 3         |
| Lage in der Metropolregion              | 13 km                                | 2         |
| Wohlfühlstatus                          | 1,6                                  | 3 (2x)    |
| <b>Summe</b>                            |                                      | <b>36</b> |

Der Ortsteil Seeheim hat nach den aufgeführten Bewertungskriterien eine sehr gute Ausgangslage mit geringem Risikopotential aufzuweisen.

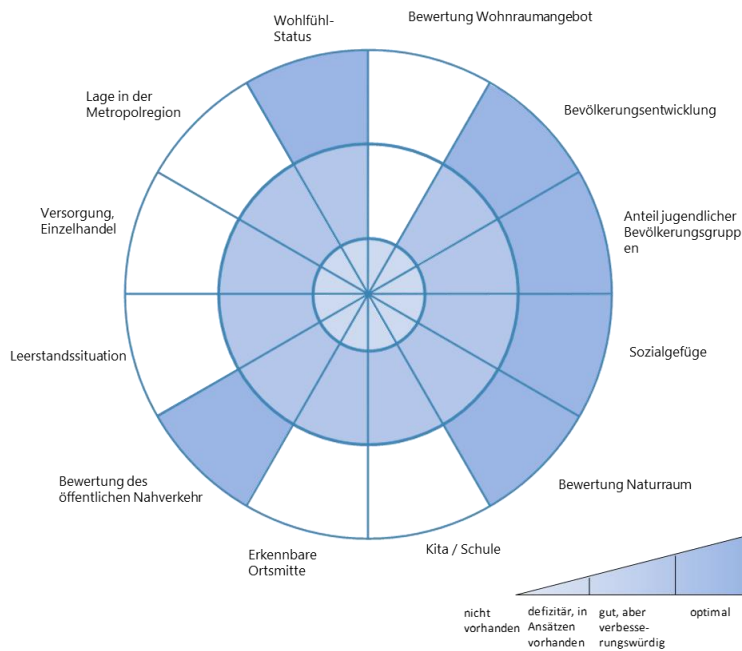
## Jugenheim



| Kriterium                               | Wert                                | Punktzahl |
|---|-------------------------------------|-----------|
| Wohnraumangebot                         | 4,6                                 | 1         |
| Bevölkerungsentwicklung                 | +5,0%                               | 3         |
| Anteil jugendlicher Bevölkerungsgruppen | 18.6%                               | 3         |
| Sozialgefüge                            | Sehr positive Bewertung             | 3         |
| Naturraum                               | 2,0                                 | 2         |
| Kita/Schule                             | KiTa vorhanden + Spielplatz         | 2 + 1     |
| Erkennbare Ortsmitte                    | Platz mit Funktionsmix + Bürgerhaus | 3 + 1     |
| Bewertung des öffentlichen Nahverkehrs  | 3,0 + Direktverbindung nach DA      | 1 + 1     |
| Leerstandssituation                     | Kein Einfluss                       | 3         |
| Versorgung, Einzelhandel                | Mobile LM Versorgungsangebote       | 1         |
| Lage in der Metropolregion              | 14,5 km                             | 2         |
| Wohlfühlstatus                          | 1,4                                 | 3 (2x)    |
| <b>Summe</b>                            |                                     | <b>33</b> |

Der Ortsteil Jugenheim hat nach den aufgeführten Bewertungskriterien eine gute Ausgangslage mit schwachem Risikopotential aufzuweisen.

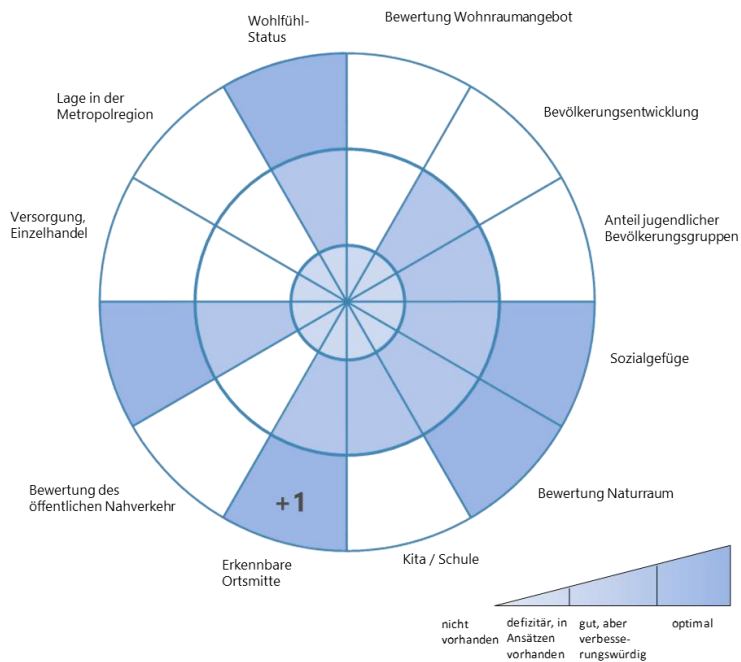
## Malchen



| Kriterium                               | Wert                               | Punktzahl |
|---|------------------------------------|-----------|
| Wohnraumangebot                         | 4,1                                | 1         |
| Bevölkerungsentwicklung                 | 7,0%                               | 3         |
| Anteil jugendlicher Bevölkerungsgruppen | 17,0 %                             | 3         |
| Sozialgefüge                            | Sehr positive Bewertung            | 3         |
| Naturraum                               | 1,9                                | 3         |
| Kita/Schule                             | Nichts vorhanden + Spielplatz      | 1 + 1     |
| Erkennbare Ortsmitte                    | Treffpunkte vorhanden + Bürgerhaus | 1 +1      |
| Bewertung des öffentlichen Nahverkehrs  | 2,8 + Direktverbindung nach DA     | 2 +1      |
| Leerstandssituation                     | Kein Einfluss                      | 3         |
| Versorgung, Einzelhandel                | Mobile LM-Versorgungsangebote      | 1         |
| Lage in der Metropolregion              | 11 km                              | 2         |
| Wohlfühlstatus                          | 1,35                               | 3 (2x)    |
| <b>Summe</b>                            |                                    | <b>32</b> |

Der Ortsteil Malchen hat nach den aufgeführten Bewertungskriterien eine gute Ausgangslage mit schwachem Risikopotential aufzuweisen.

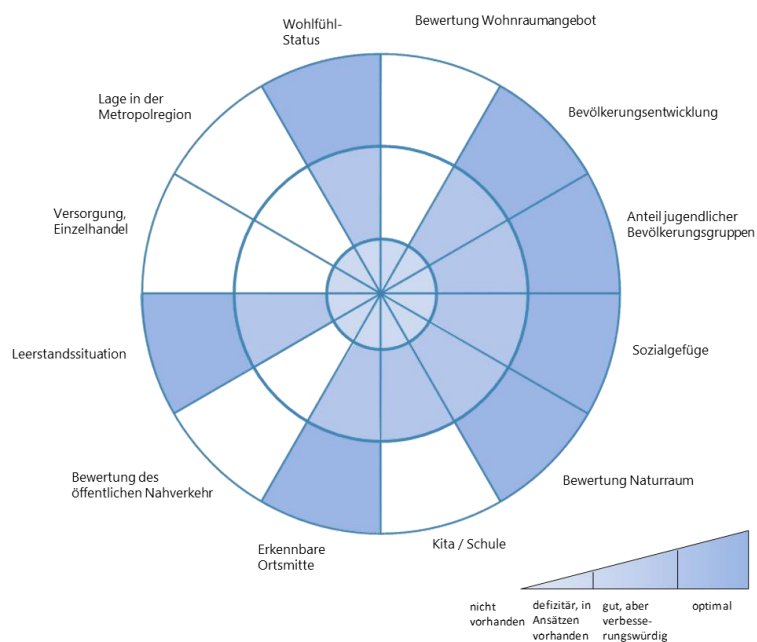
## Stettbach



| Kriterium                               | Wert                              | Punktzahl |
|---|-----------------------------------|-----------|
| Wohnraumangebot                         | 4,4                               | 1         |
| Bevölkerungsentwicklung                 | +4,5%                             | 2         |
| Anteil jugendlicher Bevölkerungsgruppen | 13,3%                             | 2         |
| Sozialgefüge                            | Sehr positive Bewertung           | 3         |
| Naturraum                               | 1,7                               | 3         |
| Kita/Schule                             | Nichts vorhanden + Spielplatz     | 1 + 1     |
| Erkennbare Ortsmitte                    | Platz mit Funktionen + Bürgerhaus | 3 + 1     |
| Bewertung des öffentlichen Nahverkehrs  | 4,4                               | 1         |
| Leerstandssituation                     | Kein Einfluss                     | 3         |
| Versorgung, Einzelhandel                | Mobile LM-Versorgungsangebote     | 1         |
| Lage in der Metropolregion              | 18km                              | 1         |
| Wohlfühlstatus                          | 1,1                               | 3 (2x)    |
| <b>Summe</b>                            |                                   | <b>29</b> |

Der Ortsteil Stettbach hat nach den aufgeführten Bewertungskriterien eine mehrheitlich gute Ausgangslage mit wenig Risikopotential aufzuweisen.

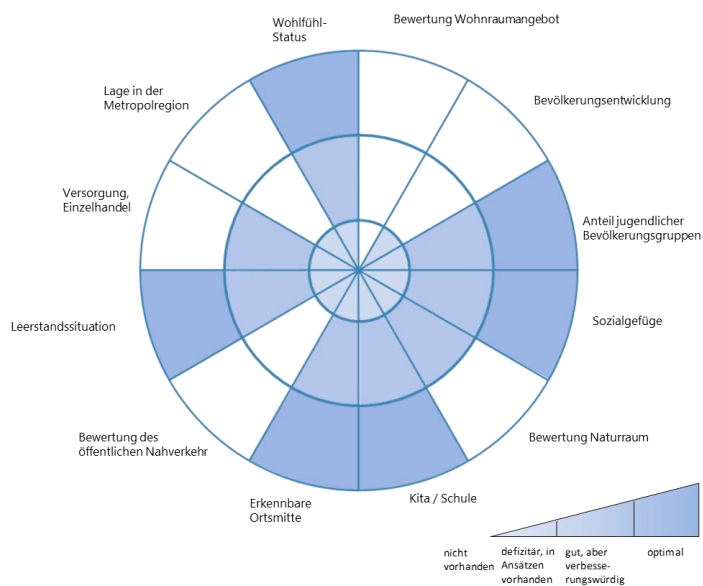
## Steigerts



| Kriterium                               | Wert                            | Punktzahl |
|---|---------------------------------|-----------|
| Wohnraumangebot                         | 4,0                             | 1         |
| Bevölkerungsentwicklung                 | +12,5%                          | 3         |
| Anteil jugendlicher Bevölkerungsgruppen | 21,1%                           | 3         |
| Sozialgefüge                            | Sehr positive Bewertung         | 3         |
| Naturraum                               | 1,2                             | 3         |
| Kita/Schule                             | Nichts vorhanden                | 1         |
| Erkennbare Ortsmitte                    | Sonstige Treffpunkte (Gasthaus) | 1         |
| Bewertung des öffentlichen Nahverkehrs  | 4,0                             | 1         |
| Leerstandssituation                     | Kein Einfluss                   | 3         |
| Versorgung, Einzelhandel                | Mobile LM-Versorgungsangebote   | 1         |
| Lage in der Metropolregion              | 19km                            | 1         |
| Wohlfühlstatus                          | 1,5                             | 3(2x)     |
| <b>Summe</b>                            |                                 | <b>27</b> |

Der Ortsteil Steigerts hat nach den aufgeführten Bewertungskriterien eine mehrheitlich gute Ausgangslage mit wenig Risikopotential aufzuweisen.

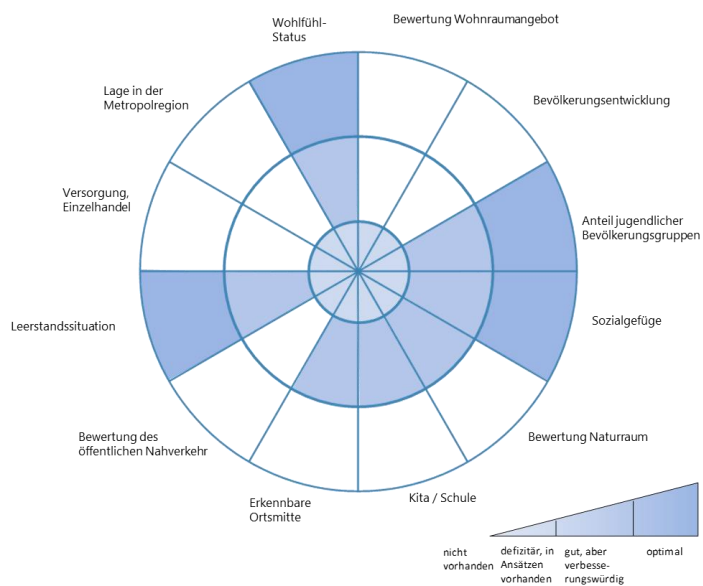
## Ober-Beerbach



| Kriterium                               | Wert                                | Punktzahl |
|---|-------------------------------------|-----------|
| Wohnraumangebot                         | 4,7                                 | 1         |
| Bevölkerungsentwicklung                 | -7,5%                               | 1         |
| Anteil jugendlicher Bevölkerungsgruppen | 15,7%                               | 3         |
| Sozialgefüge                            | Sehr positive Bewertung             | 3         |
| Naturraum                               | 2,2                                 | 2         |
| Kita/Schule                             | KiTa vorhanden + Spielplatz         | 2 + 1     |
| Erkennbare Ortsmitte                    | Platz mit Funktionenmix, Bürgerhaus | 2 + 1     |
| Bewertung des öffentlichen Nahverkehrs  | 3,4                                 | 1         |
| Leerstandssituation                     | Kein Einfluss                       | 3         |
| Versorgung, Einzelhandel                | Lokale LM Versorgungsangebote       | 1         |
| Lage in der Metropolregion              | 17km                                | 1         |
| Wohlfühlstatus                          | 1,5                                 | 3(2x)     |
| <b>Summe</b>                            |                                     | <b>29</b> |

Der Ortsteil Ober-Beerbach hat nach den aufgeführten Bewertungskriterien eine mehrheitlich gute Ausgangslage mit wenig Risikopotential aufzuweisen.

## Balkhausen



| Kriterium                               | Wert                             | Punktzahl |
|---|----------------------------------|-----------|
| Wohnraumangebot                         | 4,5                              | 1         |
| Bevölkerungsentwicklung                 | -5,0%                            | 1         |
| Anteil jugendlicher Bevölkerungsgruppen | 15,7%                            | 3         |
| Sozialgefüge                            | Sehr positive Bewertung          | 3         |
| Naturraum                               | 2,9                              | 2         |
| Kita/Schule                             | Nichts vorhanden + Spielplatz    | 1 + 1     |
| Erkennbare Ortsmitte                    | Sonstige Treffpunkte, Bürgerhaus | 1 + 1     |
| Bewertung des öffentlichen Nahverkehrs  | 4,7                              | 1         |
| Leerstandssituation                     | Kein Einfluss                    | 3         |
| Versorgung, Einzelhandel                | Mobile LM-Versorgungsangebote    | 1         |
| Lage in der Metropolregion              | 17,5 km                          | 1         |
| Wohlfühlstatus                          | 1,5                              | 3(2x)     |
| <b>Summe</b>                            |                                  | <b>26</b> |

Der Ortsteil Balkhausen hat nach den aufgeführten Bewertungskriterien eine mehrheitlich gute Ausgangslage mit wenig Risikopotential aufzuweisen.



## **11.6 Fördergebietsabgrenzungen**



**cima.**

