STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

WACHSTUM UND NACHHALTIGE ERNEUERUNG
STÄDTEBAUFÖRDERUNG HESSEN

STADTUMBAU RODGAU
Stadtteil Dudenhofen
Charakter wahren. Neues wagen!

NH | ProjektStadt
DSK STADT ENTWICKLUNG

Fortschreibung

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept „Zwischen Rodau und Rodgausee“

Stadt Rodgau

September 2018 inkl. Fortschreibung August 2023

Auftraggeber

Magistrat der Stadt Rodgau

Hintergasse 15, 63110 Rodgau

Verfasser

NH|ProjektStadt

eine Marke der Nassauischen Heimstätte
Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Claus Schlindwein (Dipl.-Geograf)

Marius Becker (Dipl.-Geograf, zertifizierter Moderator Stadtentwicklung (vhw))

Yvonne Woll (Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung AKH)

Unter Mitarbeit von

Kerstin Fröhlich, M.Sc. Geografie

Felix Dambach, M.Sc. Geografie

Tjark Albrecht, Kand. M.Sc. Geografie

www.nh-projektstadt.de

Verfasser ISEK Fortschreibung:

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Büro Rhein-Main

Abraham-Lincoln-Straße 44, 65189 Wiesbaden

Michael Stoll (Dipl.-Geograf)

Mirjam Götz, M.Eng. Stadtplanung

gefördert durch:

Stadt Rodgau

Inhalt

Inhalt ..... **II**

1 Zur Fortschreibung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (2023) **1**

2 Einleitung zum Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (2018/19) **3**

Förderprogramm Stadtumbau in Hessen (ab 2020 „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung“) *4*

Programmgebiet *4*

3 Bestandsaufnahme und Analyse - Gesamtstadt **7**

4 Bestandsaufnahme und Analyse - Fördergebiet **19**

4.1 Bestandskarten *29*

4.2 Wesentliche Entwicklungen im Umfeld des Programmgebiets *48*

5 Zusammenfassende SWOT-Analyse **50**

5.1 Übergeordnete Faktoren *50*

5.2 Wohnen *50*

5.3 Identität *53*

5.4 Infrastruktur + Versorgung *55*

5.5 Gewerbe *58*

5.6 Öffentlicher Raum *60*

6 Fördergebietszuschnitt **63**

6.1 Das Fördergebiet, zum Programmaufnahmezeitpunkt 2017 ..... *63*

6.2 Abgrenzung des Fördergebiets zum ISEK, 2018 ..... *64*

6.3 Erweiterung des Fördergebiets (2022) *67*

7 Leitbilder, Ziele, Strategien **70**

8 Organisations- und Beteiligungsstruktur **75**

8.1 Organisationsstruktur *75*

8.2 Prozessablauf und Beteiligungsstruktur *79*

9 Maßnahmen und Instrumente **85**

10 Projektmodifikationen im Rahmen der ISEK-Fortschreibung **89**

11 Beschreibung der Einzelmaßnahmen **93**

12 Kosten und Finanzierungsplanung **191**

13 Zusammenfassung **196**

14 Quellenverzeichnis **201**

1 Zur Fortschreibung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (2023)

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) ist Handlungsgrundlage für die Durchführung des Bund-Länder-Städtebauförderprogramms „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung“ (vormals „Stadtumbau“) in Rodgau-Dudenhofen. Seine Inhalte haben Selbstbindungswirkung auf das Handeln und Wirken der am Stadtumbau Beteiligten. Das ISEK wurde nach der Programmaufnahme im Jahr 2017, begleitet durch einen umfangreichen Dialog- und Beteiligungsprozess mit Bürgerschaft und Politik, aufgestellt und am 28.10.2019 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rodgau beschlossen.

Zahlreiche der im ISEK von 2018 projektierten Einzelmaßnahmen wurden bereits mithilfe der Städtebauförderung verwirklicht. Insbesondere auf konzeptioneller Ebene wurden alle für den Entwicklungsprozess relevanten Themen bereits bearbeitet. Begonnen beim Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum, das 2023 in die bauliche Umsetzung des zentralen Quartiersplatzes mündet, über das Strategiekonzept für den Einzelhandel, das Konzept zur Neuordnung des Gewerbegebiets Hegelstraße bis zum Gestaltungsleitbild für den Ortskern. Das Anreizprogramm für Gebäudemodernisierung und Freiflächengestaltung wurde ebenfalls gestartet. Daneben werden aktuell bauliche Maßnahmen, insbesondere zur Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen, vorgenommen. Die Objektplanungen für den Weg entlang der Rodau sowie für den „Dellweg“ als Verbindung von Dudenhofen zum Rodgausee sind in Bearbeitung, so dass jeweils zeitnah mit dem Baubeginn zu rechnen ist.

Im Laufe der ersten Programmjahre haben sich jedoch einige Rahmenbedingungen verändert. Ebenso konnten in mehreren Themenbereichen neue Erkenntnisse gewonnen werden, die sich auf die Programmumsetzung auswirken. Diese veränderten Rahmenbedingungen erzeugen den Bedarf für eine erneute Zielevaluation, für die Anpassung bestehender sowie für die Initiierung neuer Einzelprojekte, die im Rahmen des ISEK bisher nicht erfasst oder thematisiert wurden. Daher wird das ISEK fortgeschrieben und die Liste der zahlreichen Einzelmaßnahmen noch einmal evaluiert sowie ergänzt.

Die ISEK-Fortschreibung im Programm „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung“ (Neufirmierung seit 2020) erfolgt im Verlauf des Programmjahres 2023. Diesbezügliche Abstimmungen mit den Förderbehörden sind bereits seit dem Antrag auf Erweiterung des Fördergebietes im

Frühjahr 2022 sowie im Zuge eines Standorttermins mit Hessen Agentur und Wirtschaftsministerium im November 2021 erfolgt. Auf die ISEK-Fortschreibung wurde zudem bereits in den Programmanträgen 2022 und 2023 hingewiesen, da in diesen bereits neue Maßnahmen wie der Realisierungswettbewerb auf dem Gelände der ehemaligen Minigolfanlage oder die Beauftragung von Beratungsleistungen im Zuge des Anreizprogramms angemeldet wurden. Die Lenkungsgruppe, bestehend aus kommunaler Verwaltung und Fördergebietsmanagement, koordiniert den Stadtentwicklungsprozess, der in der Lokalen Partnerschaft rückgekoppelt wird. Der Beschluss des fortgeschriebenen und durch die Förderbehörden anerkannten ISEKs ist im Rahmen der Stadtverordnetenversammlung am 11. Dezember 2023 vorgesehen.

Nachfolgend werden wesentliche Inhalte des ISEKs kritisch reflektiert und im Zuge einer Fortschreibung überarbeitet und/ oder ergänzt.

Wiesbaden/ Rodgau, im August 2023

Redaktionelle Anmerkung:

Die vorliegende Fassung der ISEK-Fortschreibung basiert auf der beschlossenen Version des von der NH|ProjektStadt erarbeiteten Konzeptes aus dem Jahr 2018. Die wesentlichen Teile und Kapitel, insbesondere Texte, Karten und Grafiken wurden beibehalten. Sie wurden lediglich dort ergänzt, wo dies aus heutiger Sicht sinnvoll erschien. Aktualisierungen des ursprünglichen redaktionellen Textes haben wir nicht vorgenommen. Auch die ursprüngliche Typologie wurde nicht geändert.

Hingegen wurden im Rahmen der Fortschreibung neue Kapitel in das ISEK eingefügt. Insbesondere betrifft dies den Einführungstext, die Erläuterungen zur Erweiterung des Fördergebietes (Kap. 6.3, S. 67), zu Projektmodifikationen und neu aufgenommenen Maßnahmen (Kap. 10, S. 89), aber auch die Ergänzung und Aktualisierung der Maßnahmenblätter (Kap. 11, S. 93) sowie die Kosten- und Finanzierungsplanung (Kap. 12, S. 191).

Dadurch hat sich die Nummerierung der einzelnen Kapitel und Unterkapitel verändert, einzelne Kapitel wurden erweitert oder neu hinzugefügt. Zudem wurde die Kategorisierung bzw. Bezeichnung und Nummerierung der Einzelmaßnahmen neu gefasst.

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft, im August 2023

2 Einleitung zum Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (2018/19)

Städte stehen zunehmend vor großen ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen Herausforderungen und werden seit annähernd 50 Jahren von Bund und Ländern im Rahmen der Städtebauförderung unterstützt. Stichworte sind der demographische Wandel, die Herausforderungen des Klimawandels oder auch die Stärkung des sozialen Zusammenhalts. In den einzelnen Quartieren kommt der Umgang mit ökonomischen Rahmenbedingungen hinzu. Integrierte Stadtentwicklungsstrategien stellen die zentralen, fachübergreifend angelegten und abgestimmten Grundlagendokumente dar, die aufgrund der Komplexität der anstehenden Aufgaben als Orientierungshilfe für die Stadtentwicklung unverzichtbar und damit auch Voraussetzung für eine angestrebte Förderung durch Bund und Länder sind.

Im April 2018 hat der Magistrat der Stadt Rodgau die NH ProjektStadt beauftragt, im Rahmen des Städtebauförderprogramms Stadtumbau in Hessen, ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für das Projektgebiet „Zwischen Rodau und Rodgausee“ zu erarbeiten. Als strategisches Planungs- und Steuerungsinstrument der Stadtentwicklung soll das vorliegende Konzept sowohl ziel- und handlungsorientiert, als auch prozesshaft sein und als Handlungsrahmen für die städtebauliche Entwicklung der kommenden zehn bis fünfzehn Jahre fungieren. Es ergänzt somit die konkrete Bauleitplanung. Die Benennung und Erarbeitung von Handlungsfeldern, Maßnahmen und Projekten steht im Vordergrund. Die Leitbildbetrachtung wiederum basiert auf einer vorausgegangenen Stärken-Schwächen-Analyse.

Eine hohe Akzeptanz bei den beteiligten Akteuren aus Verwaltung, Politik und lokaler Wirtschaft sowie der Bürgerschaft muss als Voraussetzung für das Gelingen eines solchen Prozesses gesehen werden. Schließlich ist es das Ziel, das Konzept auf die lokalen Bedürfnisse auszurichten und das Profil eines spezifischen örtlichen Impulses durch das Förderprogramm Stadtumbau auf die Stadtentwicklung zu definieren.

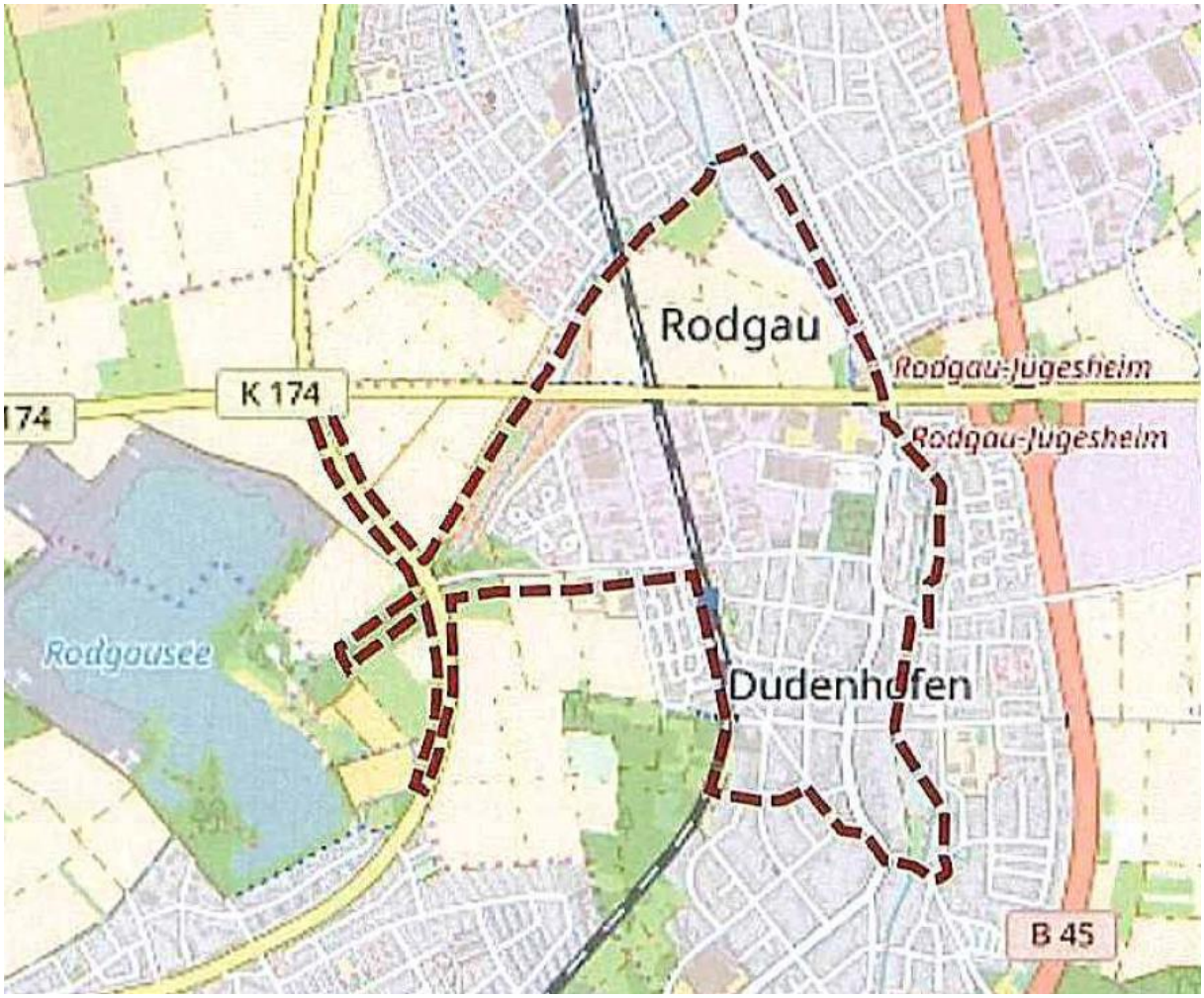
Förderprogramm Stadtumbau in Hessen (ab 2020 „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung")

Nach der Definition des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz soll mit dem Bund-Länder-Programm Stadtumbau in Hessen „[…] die Anpassung der Städte und Gemeinden an die baulichen, infrastrukturellen und klimatischen Herausforderungen von Heute und Morgen [gelingen]. Ziel des Programms ist es, städtebauliche Maßnahmen zu Klimaschutz, Klimaanpassung sowie zur Anpassung an demografische und wirtschaftsstrukturelle Veränderungen in einem integrierten Ansatz zu vereinen."[1] Während des zehnjährigen Förderzeitraums sollen die Kommunen bei der Anpassung von Stadt- und Siedlungsstrukturen unterstützt werden, um letztlich tatsächlich nachhaltigen Stadtumbau im Sinne der „Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt" sowie den „Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung – RiLiSE" betreiben zu können. Der so genannten grünen und blauen Infrastruktur, also Grün- und Wasserflächen, kommt dank der neuen Schwerpunktsetzung in Zeiten steigender Durchschnittstemperaturen und Klimaveränderungen eine bedeutende Rolle zu. Das Stadtumbaugebiet „Zwischen Rodau und Rodgausee" wurde 2017 zusammen mit 9 anderen hessischen Gemeinden neu in das Stadtumbau-Programm aufgenommen.

Programmgebiet

Während des Antragsverfahrens für die Aufnahme in das Stadtumbauförderprogramm wurde ein Vorschlag zur Fördergebietsabgrenzung gemacht. Dem Programmaufnahmeantrag lag folgender Abgrenzungsplan bei:

[1] https://nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de/foerderprogramme/stadtumbau.html



Abgrenzungsrahmen Fördergebiet (Antragsunterlagen Stadt Rodgau, 2017)

Auf Basis einer Katasterkarte stellte sich die Gebietsabgrenzung zum Zeitpunkt der Aufnahmeantragstellung folgendermaßen dar:

Abgrenzungsrahmen Fördergebiet

3 Bestandsaufnahme und Analyse - Gesamtstadt

Für das Förderprogramm Stadtumbau in Hessen gilt der zentrale Grundsatz einer integrierten Stadtentwicklung. Die Berücksichtigung

1. aller relevanten Handlungsfelder der Stadtentwicklung,
2. die Bündelung vorhandener Ressourcen und
3. die Vernetzung von Akteuren

spielen in der Umsetzung des integrierten Ansatzes eine wesentliche Rolle. Kommunikation und Kooperation sind entscheidende Voraussetzungen zur Verwirklichung dieser drei Zielsetzungen. Die Ergebnisse des Kommunikationsprozesses fließen als Grundlage des Stadtumbaus in das Integrierte kommunale Handlungskonzept ein.

Ziel des Programms Stadtumbau in Hessen ist es, städtebauliche Strukturen nachhaltig an die heutigen und zukünftigen Bedürfnisse anzupassen und als attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensstandort zu sichern.

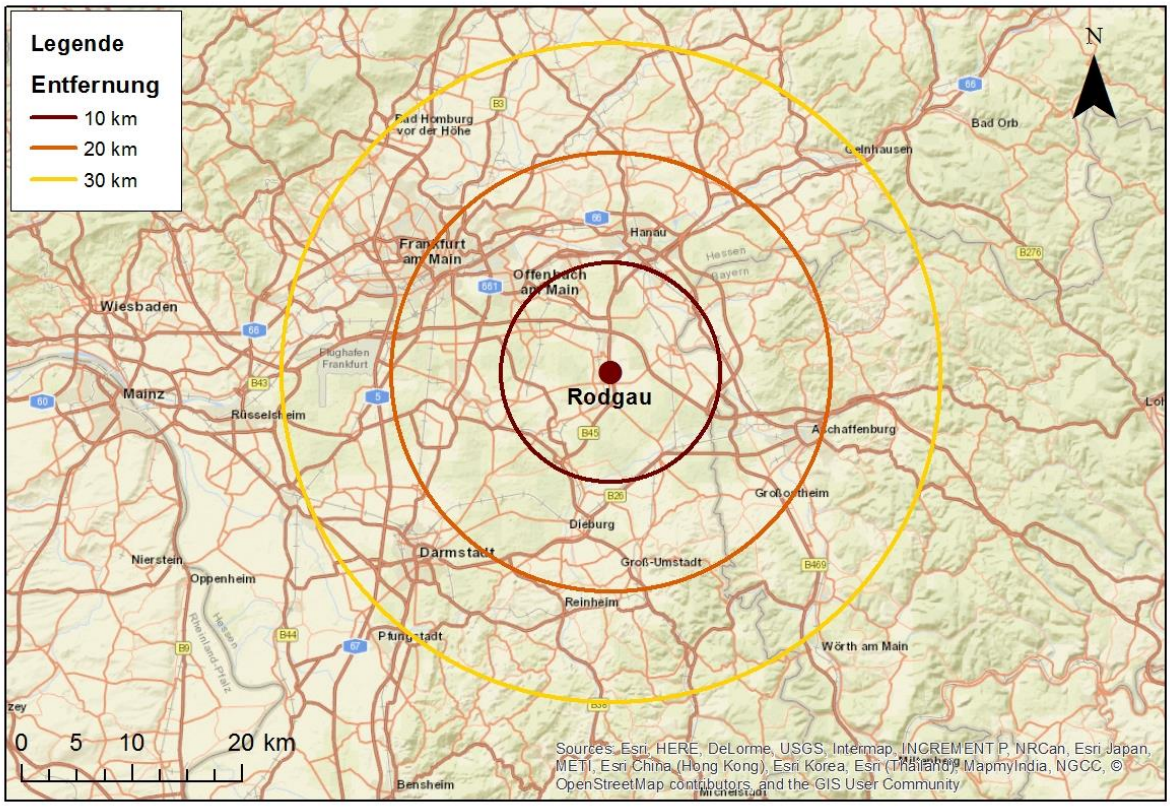
Gesamtstadt – Analyse der stadtumbaurelevanten Handlungsfelder

Wichtige Entwicklungen und Charakteristika der Gesamtstadt liefern den Hintergrund, vor dem sich die aktuelle Situation des Stadtumbaugebiets abbildet und vor dem städtebauliche Entwicklungen absehbar und denkbar sind.

Lage

Rodgau liegt gut angebunden zentral im Ballungsraum Frankfurt-Rhein-Main. Der Rhein-Main-Airport ist 25 km entfernt und sowohl über die A 3 Köln - Würzburg als auch mit der S-Bahn in kurzer Zeit zu erreichen. Die vierspurig ausgebaute B 45 verbindet die Rodgauer Stadtteile direkt mit dem überregionalen Straßennetz. Die S-Bahn-Linie 1 (Wiesbaden – Frankfurt - Offenbach) bindet über sechs Stationen alle Rodgauer Stadtteile optimal untereinander, wie auch an das regionale und europäische Schienennetz, an.[2]

[2] Quelle: Wirtschaftsförderung der Stadt Rodgau



Lage Rodgaus, Quelle: OpenStreetMap

Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalen Flächennutzungsplan des Regionalverbandes werden für Rodgau Aussagen zur Siedlungsstruktur, zum Wohnen und Gewerbe, zum Einzelhandel, zu Grünflächen, zum Verkehr und zur Landschaft getroffen, die hier wiedergegeben werden[3]:

Siedlungsstruktur

Rodgau ist Mittelzentrum im Verdichtungsraum. Nach kontinuierlichem Bevölkerungswachstum hat die Stadt mit ihren fünf Stadtteilen inzwischen über 43.000 Einwohner (2008). Rodgau ist zusätzlich auch Gewerbestandort (rund 8.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 2008) und verfügt über eine sehr gute Verkehrslage und -infrastruktur mit sechs S-Bahn-Haltepunkten sowie direkten Anschlüssen an das überregionale Straßennetz (A 3, B 45, Kreisquerverbindung).

[3] Quelle: RegFNP 2010

Wohnen und Gewerbe

Die Stadt besitzt große Entwicklungspotenziale, die, nachdem mit dem Bau der S-Bahn eine wesentliche infrastrukturelle Voraussetzung realisiert ist, jetzt umgesetzt werden sollen. Den Kernpunkt bildet die große Wohnbaufläche (ca. 42 ha) zwischen Hainhausen und Jügesheim, mit günstiger Lage zu den beiden S-Bahn-Haltepunkten. Ergänzend hierzu sind in den einzelnen Stadtteilen noch Arrondierungsflächen vorgesehen. Beim Gewerbe bilden die Entwicklungsflächen im Osten von Jügesheim/Dudenhofen an der B 45/Kreisquerverbindung mit über 40 ha den Schwerpunkt. Daneben sind noch kleinere Flächen in Weiskirchen und Nieder-Roden vorhanden.

Einzelhandel

[…]. In den anderen Stadtteilen haben sich, vor allem in Weiskirchen und Nieder-Roden, um die Altortkerne verschieden ausgeprägte Stadtteilzentren entwickelt. Diese Standorte sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und zu stärken. Des Weiteren werden im Stadtgebiet von Rodgau drei „Sonstige Einzelhandelsstandorte, Bestand“ dargestellt. Es handelt sich hierbei um Konzentrationen von Einzelhandelsbetrieben im Süden des Stadtteiles Hainhausen, im Gewerbegebiet südlich der K 174 im Stadtteil Dudenhofen sowie südöstlich der L 3097 im Stadtteil Nieder-Roden.

Verkehr

Zur Entlastung des innerörtlichen Straßennetzes von Weiskirchen und Hainhausen sowie des benachbarten Rembrücken wird die Rodgau-Ringstraße zwischen der L 3405 im Süden und der L 3117 im Norden verlängert. Am S-Bahn-Haltepunkt „Rollwald“ ist die Anlage eines größeren Park-and-Ride-Platzes zwischen den Gleisanlagen und der Ober-Rodener Straße vorgesehen. Da dieser Haltepunkt über das regionale Straßennetz – ohne bebaute Ortslagen zu beeinträchtigen – direkt erreicht werden kann, sollen hier Park-and-ride-Stellplätze für den überörtlichen Bedarf eingerichtet werden. Im überörtlichen Radroutennetz sind Anbindungen in Richtung Ober-Roden, Seligenstadt (L 3121) und Rembrücken (L 3405) geplant.

Grünflächen

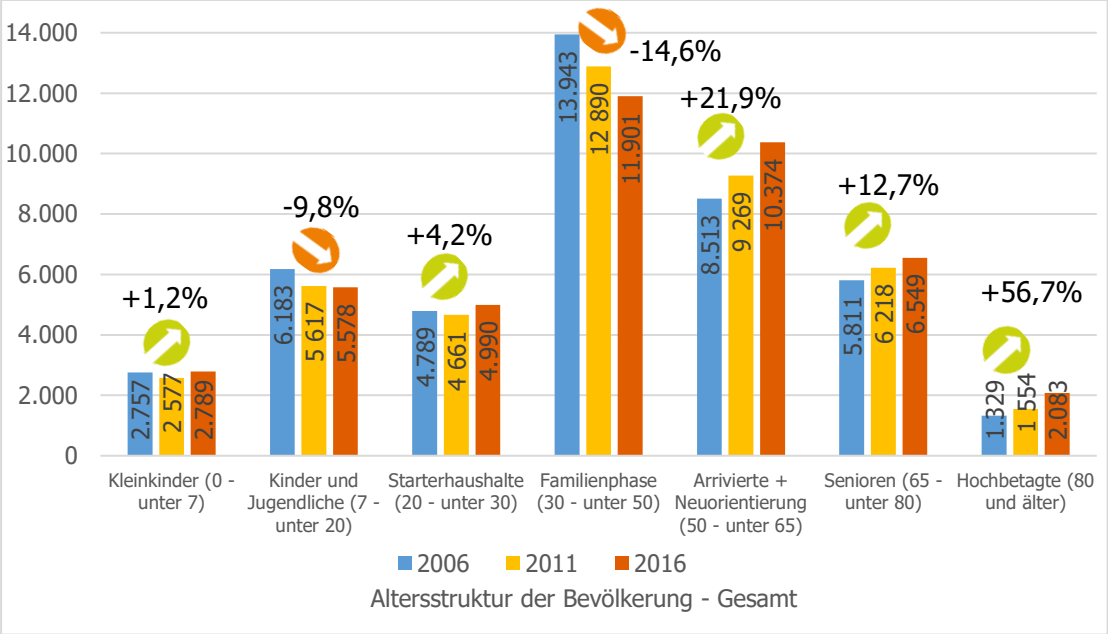
Die Grünflächen entlang der Rodau sind verbindendes Element zwischen den Stadtteilen. Zum Schutz und zur langfristigen Entwicklung dieses bedeutenden Grünzuges hat die Stadt das „Rodaupark-Konzept“ erarbeitet. Es sind Grünflächen dargestellt, die den Freiraum sichern und für eine langfristige Siedlungsgliederung sorgen sollen. Um die Nachfrage nach wohnungsfernen Gärten auf Dauer abdecken zu können, hat die Stadt Rodgau ein „Kleingartenentwicklungskonzept“ erarbeitet, das langfristig ausreichende Angebote in allen Stadtteilen vorsieht. Der Rodgauer Badesee, für den ein Gestaltungskonzept sukzessive umgesetzt wird, ist ein Erholungsgebiet von regionaler Bedeutung.

Landschaft

Das Stadtgebiet liegt im Landschaftsraum „Mönchwald und Dreieich, Rodgau“. Die entlang der Rodau sich erstreckenden Siedlungsgebiete werden, besonders ausgeprägt um Jügesheim und Dudenhofen, von einer breiten Zone landwirtschaftlicher Flächen umgeben. Daran schließen sich, vor allem bei Nieder-Roden und Weiskirchen, ausgedehnte Wälder an. Aufgrund von mächtigen Lagerstätten sind in Nieder-Roden große Abbauflächen entstanden, die entweder eine naturschutzorientierte (um das Kalksandsteinwerk herum) oder freizeitorientierte Nutzung (am Rodgausee) als Rekultivierungsziel haben. Im Osten der Gemarkung konzentrieren sich die Gebiete, die für Natur und Landschaft gesichert werden sollen (u. a. rd. 130 ha FFH-Gebiet und mehr als 2.000 ha Vogelschutzgebiet). Im städtischen Biotopverbundkonzept werden östlich von Jügesheim Maßnahmen umgesetzt. Im Westen der Gemarkung ist das „Vorranggebiet für den Regionalparkkorridor“ mit Anschluss nach Obertshausen und Rödermark geplant.

Bevölkerungsentwicklung seit 2006

Zum 31.12.2016 zählte die Stadt Rodgau 44.465 Einwohner.[4]



Eigene Darstellung nach Hessisches Statistisches Landesamtund Prognosedaten Hessen Agentur

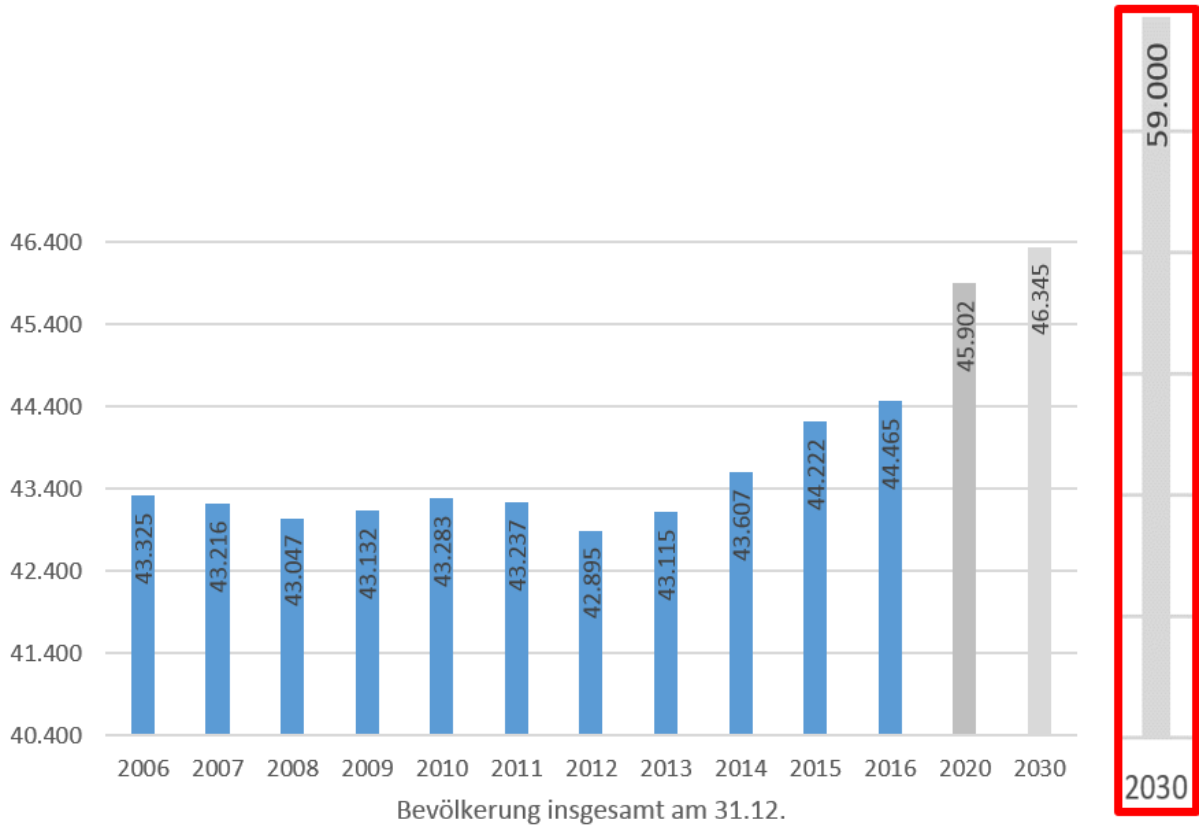
Die demographische Entwicklung der Stadt Rodgau ist seit mehreren Jahren ungebrochen positiv. Die relative Bevölkerungsentwicklung seit dem Jahr 2011 beträgt 0,4%. Im gleichen Zeitraum lag die relative Bevölkerungsentwicklung des Landkreises Offenbach bei 1,3 %.
Das Durchschnittalter der Bevölkerung lag im Jahr 2013 bei 43,9 Jahren (im gesamten Landkreis bei 44 Jahren). Seit 2015 ist ein weiterer Anstieg aufgrund der Zuweisung von Asylbewerbern zu verzeichnen. Gleichzeitig erfolgt derzeit die Aktivierung aller Siedlungsreserveflächen in einer Größenordnung von rund 80 ha. Hier sollen bis 2030 zusätzliche, dringend benötigte Wohneinheiten entstehen. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass sich der Trend zum Zuzug nach Rodgau künftig deutlich dynamisieren wird und das Durchschnittsalter der

[4] Hessisches Stat. Landesamt (2016) und Prognosedaten Hessen Agentur

Bevölkerung unter den Kreisdurchschnitt sinken wird. Mit der Mobilisierung dieser Siedlungsflächen des RegFNP wird Rodgau einen erheblichen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum innerhalb der Region schaffen.

Bevölkerungsentwicklung bis 2030

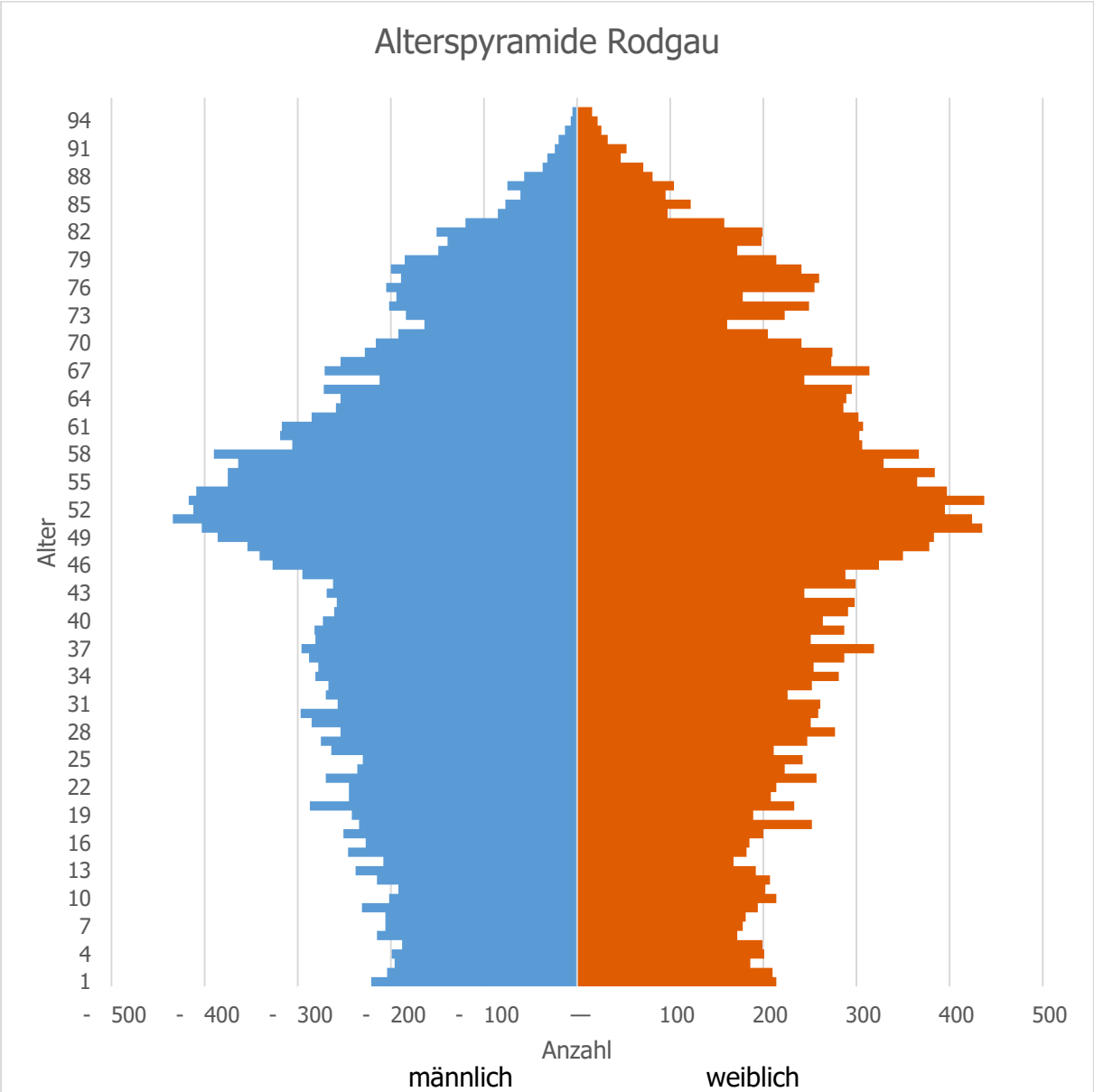
Nach Daten der Hessen Agentur GmbH von 2016 wird die Einwohnerzahl Rodgaus von 2016 bis 2030 kontinuierlich zunehmen. Durch den Sondereffekt der Gebietsentwicklungen „Rodgau-West“ mit zusätzlichen rd. 4.000 EW (Innenentwicklung) und weiteren Neubaugebieten mit zusätzlichen rd. 9.000 EW (Außenentwicklung) wird die Einwohnerzahl von 43.325 im Jahr 2006 bis 2030 um rd. 33 % auf rd. 59.000 EW im Jahr 2030 zunehmen. Die stellt ein auch im Rhein-Main-Gebiet weit überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum dar.



Eigene Darstellung nach Prognosedaten HA Hessen Agentur GmbH (2016)

Altersstruktur

Die sogenannte Bevölkerungspyramide weist die für Deutschland typische Form auf. An der Bevölkerungspyramide, die streng genommen schon lange keine Pyramide mehr ist, lässt sich die Entwicklung zur alternden Bevölkerung gut ablesen.

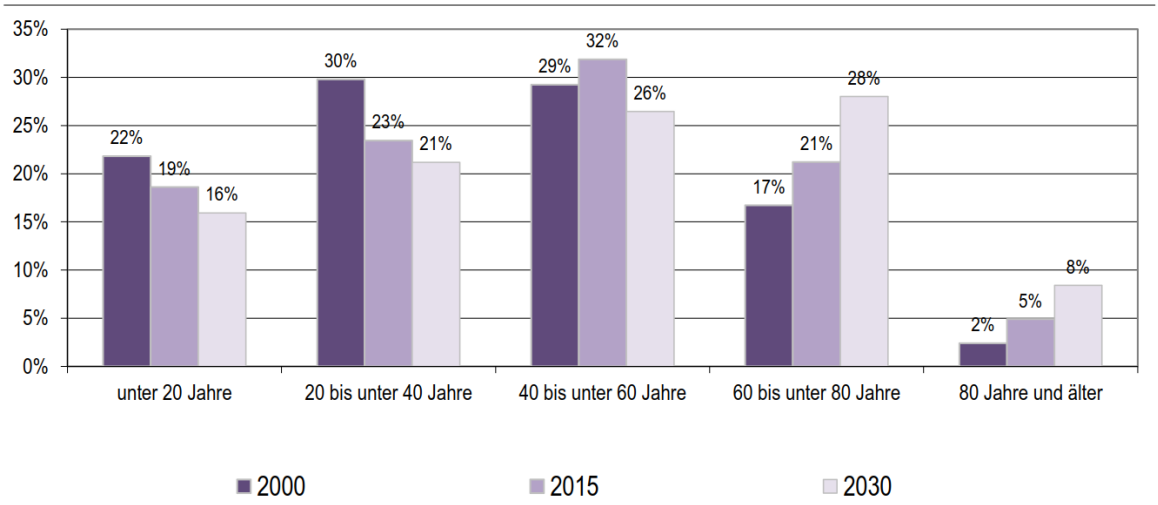


Eigene Darstellung nach Hessisches Statistisches Landesamt, Gemeindestatistik

Nach Vorausschätzung der Hessen Agentur GmbH von 2015 wird sich die Altersstruktur der Bevölkerung Rodgaus von 2006 bis 2030 – deutlich hin zu einer älter werdenden Bevölkerung verändern; das Durchschnittsalter wird von 43,9 auf 47,9 steigen. Noch nicht berücksichtigt

sind hier allerdings die Sondereffekte durch die Gebietsentwicklungen „Rodgau-West“ und weitere Neubaugebiete.

Altersstruktur der Bevölkerung im Zeitvergleich (Einteilung in äquidistante Altersgruppen; Anteilswerte in %)



2000: Fortschreibungsergebnisse auf Basis der Volkszählung 1987; 2015: Fortschreibungsergebnisse auf Basis des Zensus 2011;
2020 und 2030: Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur.
Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (2016), Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur (2016).

Nach Prognosedaten HA Hessen Agentur GmbH (2015)

Wirtschaft

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Rodgau liegt im Jahr 2018[5] bei 18.281.

Aus dem Vergleich der sozialversicherungspflichtig Beschäftigen am Wohnort und am Arbeitsort geht hervor, dass die Stadt Rodgau einen deutlichen Auspendlerüberschuss aufweist.

[5] Zahlen der Stadt von Juli 2018

Eigene Darstellung nach Hessisches Statistisches Landesamt, Gemeindestatistik

Die Arbeitslosenzahlen im Jahr 2018[6] liegen in Rodgau bei 942, was einer Arbeitslosenquote von 5,2 % entspricht.

Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (=100). Rodgau verfügt gemäß Einzelhandelskonzept (2013) über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von 252,5 Mio. Euro pro Jahr. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für Rodgau betrug 108,69 für das Jahr 2012.[7]

Wohnraumentwicklung/-bedarf:

Ein Wohnraumversorgungskonzept für Rodgau liegt nicht vor. Daher können zum gegenwärtigen Zeitpunkt hier keine Angaben gemacht werden.

---

[6] Zahlen der Stadt von Juli 2018

[7] Stadt+Handel Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR (2013): Einzelhandelskonzept für die Stadt Rodgau, S. 36, Zahlen der IFH Retail Consultants GmbH 2012

Durch die große Dynamik der Bevölkerungsentwicklung Rodgaus aufgrund großer Flächenentwicklungsmaßnahmen (z.B. Rodgau-West) und einer breit angelegten Innenentwicklungsstrategie ist allerdings davon auszugehen, dass sich der Rodgauer Wohnungsmarkt in den nächsten Jahren weiter stark verändern wird.

Da die Stadt bis 2030 erheblich wachsen und neue Einwohner hinzugewinnen wird, ist auch in Zukunft mit steigendem Wohnungsbedarf zu rechnen. Entsprechend der tatsächlichen demographischen Entwicklung in den kommenden Jahren ist auch dafür Sorge zu tragen, dass ausreichend zielgruppenspezifische, etwa barrierefreie Wohnungen für Ältere und Mobilitätseingeschränkte, aber auch Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment, insbesondere für Familien mit Kindern (z.B. bezahlbarer Mietwohnungsbau) geschaffen werden.

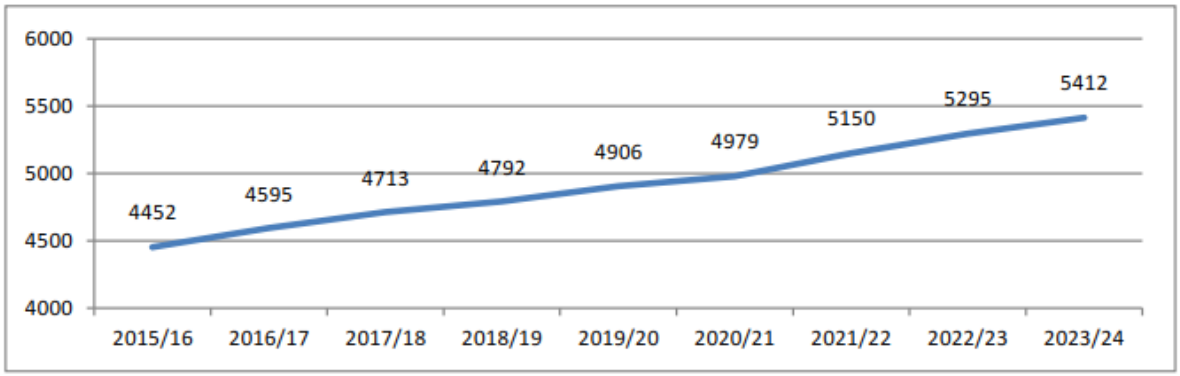
Demographie und Wohnen

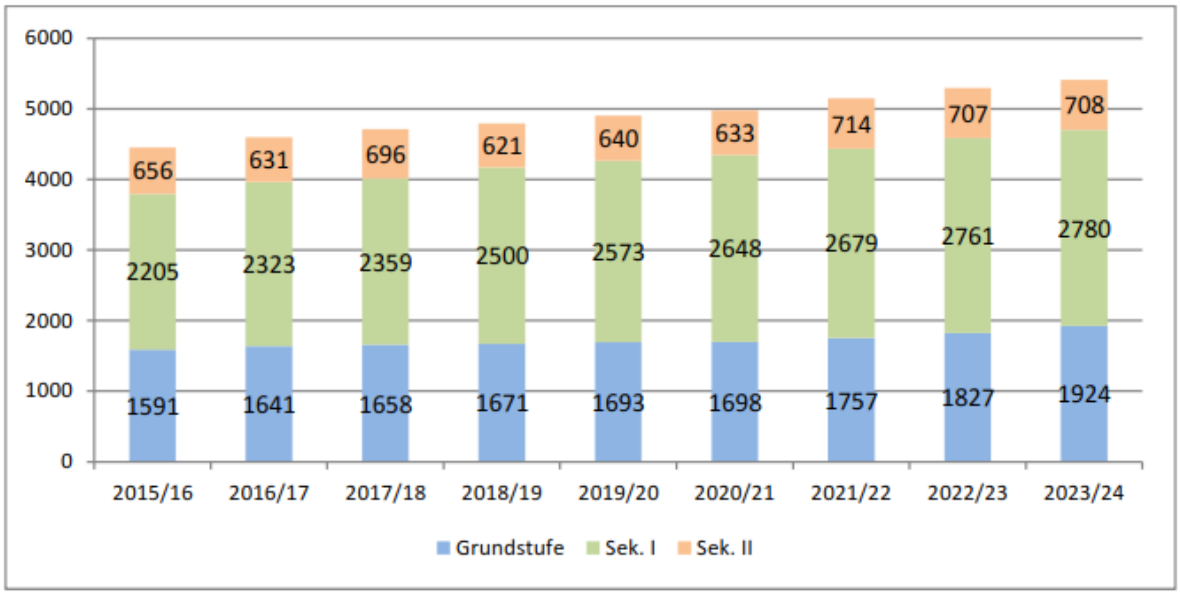
Rodgau ist eine stark wachsende Stadt. Die Stadt Rodgau konnte bereits in den letzten Jahren insbesondere von Zuzügen jüngerer Haushalte profitieren und sich als attraktiver Wohn-, Ausbildungs- sowie als Arbeitsort positionieren.
Besonders im Niedrigpreissegment lassen sich bereits heute deutliche Nachfrageüberhänge feststellen. Außerdem ist mit einer zunehmenden Diskrepanz zwischen sich verknappendem bezahlbaren Wohnraum und der Nachfrage einkommensschwacher Haushalte zu rechnen. Der demografische Wandel erzeugt ergänzend zunehmende Bedarfe in Bezug auf Barrierefreiheit, Barrierearmut, altersgerechte Ausstattungen und betreute Wohnformen.

Im Zusammenhang mit der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung stehen die Prognose- und Bedarfszahlen des Schulentwicklungsplans des Landkreises Offenbach als verantwortlicher Bildungsträger aus dem Jahr 2018. Die prognostizierte Entwicklung geben folgende Grafiken aus dem Schulentwicklungsplan wieder:

Schulentwicklung

Zur Entwicklung der Schülerzahlen in der Stadt Rodgau ergibt sich folgende Prognose:





Schulentwicklungsplan Landkreis Offenbach (2018)

Die Ergebnisse der Analyse der Gesamtstadt setzen die Rahmenbedingungen für das Programmgebiet „Zwischen Rodau und Rodgausee“ im Programm Stadtumbau. Hier vor allem zu nennen ist die Tatsache, dass sich durch die steigende Bevölkerungszahl Rodgaus ein Wohnraumbedarf ableiten lässt, aus dem sich möglicherweise Begehrlichkeiten und Entwicklungsszenarien auf das Programmgebiet übertragen lassen könnten. Vielfältige neue Wohnprojekte sind in Rodgau bereits zu verzeichnen. Die Leitbilder und Ziele für das Gebiet (vgl. Absatz 6 Leitbilder, Ziele, Strategien) nehmen die gesamtstädtische Entwicklung auf und spiegeln sie zum Teil wider.

Die hohe Bedeutung des Gebiets für die Gesamtstadt lässt sich anhand der Ergebnisse aus der Bestandsanalyse des Gebiets ableiten (siehe Kapitel 3).

Regionalvergleich

Im Regionalvergleich der Stadt Rodgau mit dem Landkreis Offenbach (LK Offenbach), dem Regierungsbezirk Darmstadt (RB Darmstadt) und dem Bundesland Hessen fällt auf, dass es in Rodgau im Vergleich zum Rhein-Main-Ballungsraum (LK Offenbach und RB Darmstadt) einen deutlich überdurchschnittlichen Wert von 232 m²/ pro Einwohner an Gebäude- und Freiflächen gibt. Dies ist gegenüber den Werten vom LK Offenbach mit 178 m²/EW und 193 m²/EW im RB-Darmstadt eine recht deutliche Abweichung. Dies spricht unter Berücksichtigung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung für einen derzeit sehr attraktiven Wohnstandort.

Ergänzende Indikatoren im Regionalvergleich

	Rodgau, St.	LK Offenbach	RB Darmstadt	Hessen
Flächenindikatoren (31.12.2015)				
Gebäude- und Freifläche je Einw. (m^2/Einw.)	232	178	193	255
Anteil der Landwirtschaftsfläche an Gesamtfläche in %	32%	24%	38%	42%
Anteil der Waldfläche an Gesamtfläche in %	40%	44%	40%	40%
Bevölkerungsdichte (31.12.2015)				
Einw. je km^2	680	975	527	293
Einw. je km^2- Gebäude- und Freifläche	4.302	5.607	5.185	3.923
Wohnungen (31.12.2016)[1]				
Anzahl der Wohnungen (Angaben in 1.000)	20,0	163,5	1.902,3	3.003,4
Veränderung gegenüber dem Jahr 2000 (in %)	+4,0%	+4,0%	+9,5%	+9,2%
Wohnfläche je Einw. (m^2/Einw.)	42,6	42,6	44,6	46,6
Veränderung gegenüber dem Jahr 2000 (in %)	+10,6%	+10,6%	+12,2%	+14,6%
Tourismus (2016)				
Übernachtungen (Angaben in 1.000)	62,9	1.000,3	20.872,7	32.590,7
Tourismusintensität (Übern. je 1.000 Einw.)	1.423	2.880	5.321	5.277

[1] Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden

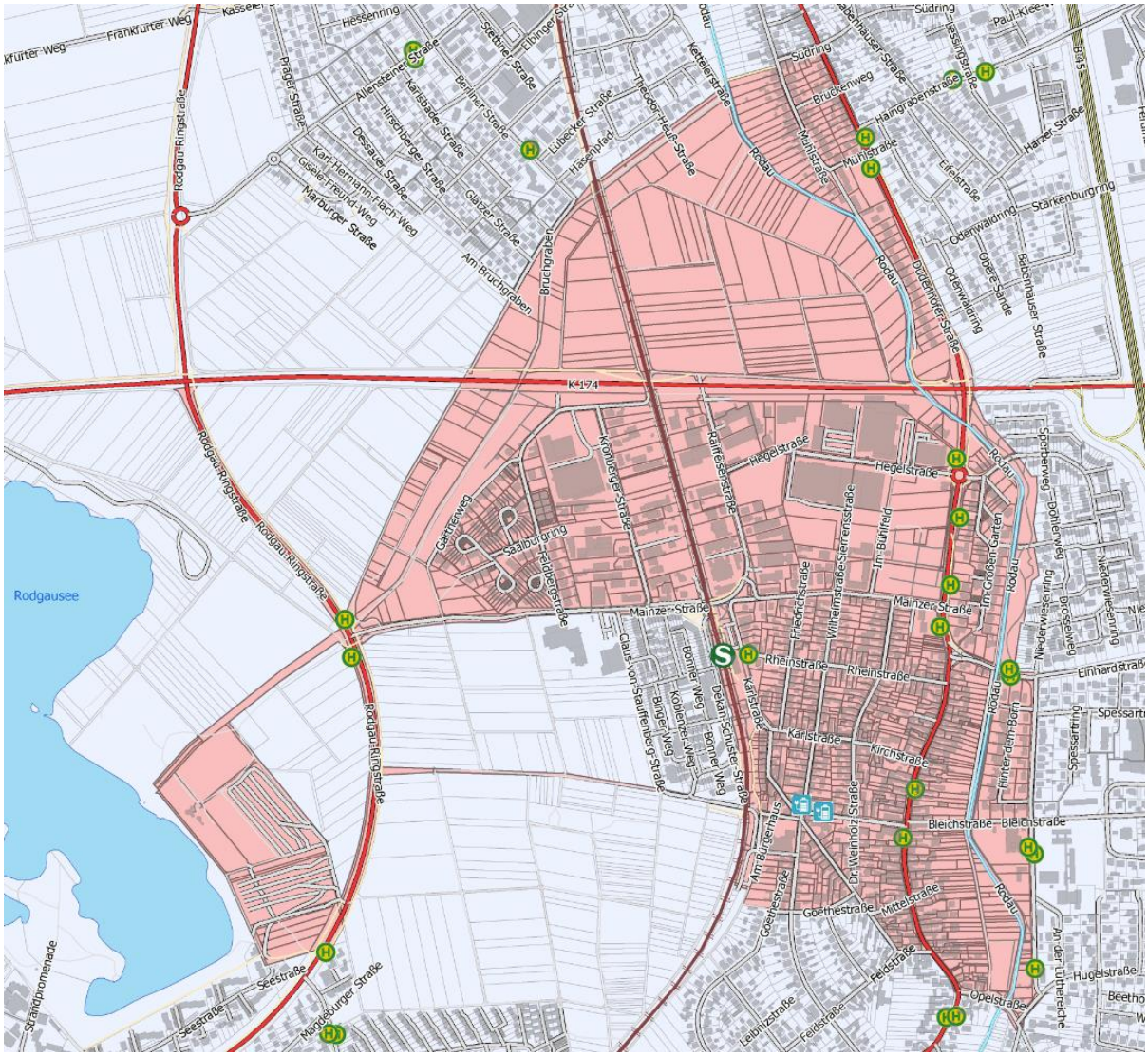
Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (2017), Berechnungen der Hessen Agentur.

HA Hessen Agentur GmbH (2015)

4 Bestandsaufnahme und Analyse - Fördergebiet

Die Stadt Rodgau wurde erstmals 2017 in das Programm „Stadtumbau in Hessen“ aufgenommen. Für das Programm wurde das Gebiet „Zwischen Rodgau und Rodgausee“ vorgeschlagen. Das Gebiet weist Entwicklungsbedarfe in unterschiedlichen Handlungsfeldern auf, der Fokus liegt insbesondere auf der Innenentwicklung des Stadtteils Dudenhofen, aber auch auf der Entwicklung und Freihaltung klimawirksamer Flächen und der Vernetzung des Stadtteils mit den angrenzenden Freiräumen (blaue und grüne Infrastruktur). Die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen sollen zu einer aktiven Gestaltung des demographischen und des wirtschaftsstrukturellen Wandels beitragen, eine nachhaltige Entwicklung des Stadtteils Dudenhofens sichern und den Klimaschutz fördern. Die Potenziale des Stadtteils gilt es zu aktivieren, damit sollen auch positive Strukturwirkungen über die Fördergebietsgrenzen hinaus erzielt werden.

Das vorgeschlagene Fördergebiet "Zwischen Rodau und Rodgausee" wird im Norden begrenzt durch den südlichen Siedlungsrand Jügesheims. Im Nord-Osten wird die Abgrenzung durch den Straßenverlauf der Dudenhöfer Straße, den östlichen Uferbereich der Rodau und der Freiherr-vom-Stein-Straße (ohne Ostseite) markiert (bis Hügelstraße/Opelstraße) vollzogen, im Süden durch die Nieuwpoorter Straße, Friedberger Straße und Goethestraße. Im Südwesten verläuft die Grenze des avisierten Fördergebietes entlang der Bahntrasse in nord-südlicher Richtung und schließlich südlich der Mainzer Straße in ost-westlicher Richtung. Maßgebliche Wegeverbindungen im Westen von Dudenhofen sowie wesentliche Abschnitte des Gebiets des Rodgauer Strandbades werden dem Gebiet außerdem zugeschlagen.



Vorgeschlagenes Fördergebiet mit Straßennamen, Eigene Darstellung

Das Stadtumbaugebiet hat durch die gegenüber der Programmaufnahme im Jahr 2017, angegeben mit rd. 135 ha, leicht erweiterten Flächen im Bereich Rodgausee, Freiherr-vom-Stein-Straße und Dellweg eine Größe von rd. 142,5 ha.

Hintergrund

Die Auswahl des vorgeschlagenen Fördergebietes wurde aufgrund der Entwicklungsbedarfe in unterschiedlichen Handlungsfeldern getroffen, die städtebaulichen, sozialen, infrastrukturellen und funktionsräumlichen als auch stadtökologischen und stadtklimatischen Charakter aufweisen, hier in besonderer Weise ausgebildet und zum Teil auch überlagert sind. In dem Gebiet liegt der Fokus insbesondere auf der Innenentwicklung des Stadtteils Dudenhofen, aber

auch auf der Entwicklung und Freihaltung klimawirksamer Flächen und der Vernetzung des Stadtteils mit den angrenzenden Freiräumen. Weiterer Fokus ist auf die Entwicklung und städtebauliche Einbindung des Gewerbegebiets Dudenhofen mit dem Quartier Hegelstraße zu richten.

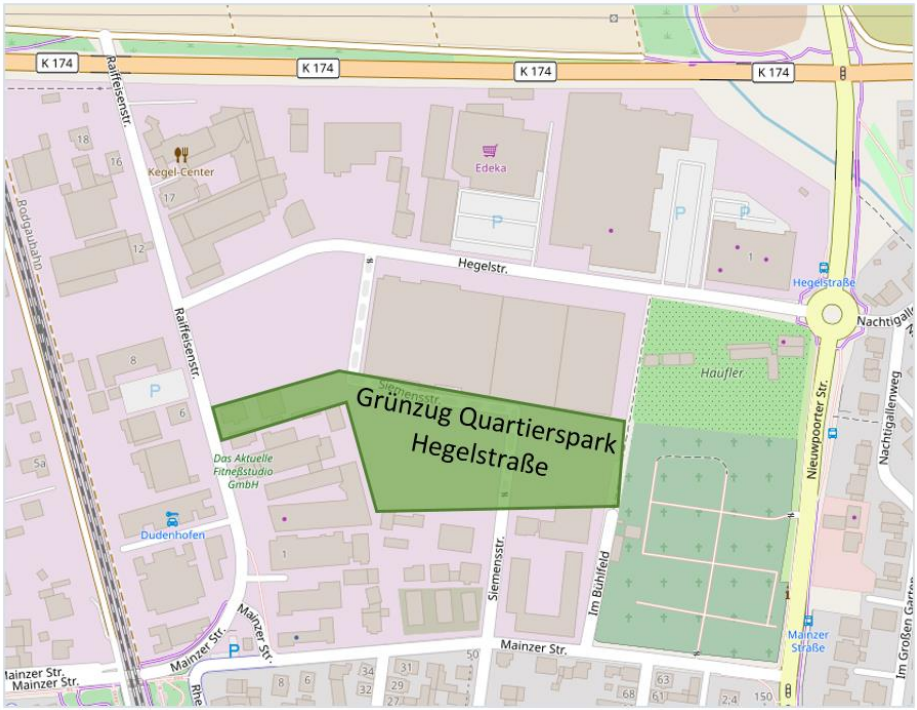
Quartier Hegelstraße

Für das Quartier Hegelstraße wird eine weitreichende Neuordnung und Erweiterung von gewerblichen Nutzungen und Einzelhandelsnutzungen angestrebt. In diesem Rahmen sollen zentral gelegene Brachflächen mobilisiert und untergenutzte Bereiche aktiviert werden. Hierzu kann auch die ehemalige Friedhofserweiterungsfläche genutzt werden, möglicherweise ergänzt durch eine Fläche, die momentan von der Fa. Baumschule und Gartengestaltung Haufler, Hegelstraße 2, genutzt wird und der westlich gelegenen Flächen eines aufgegebenen Betriebsgeländes (Fa. Chmelik, Siemensstraße 8, derzeit nur Zwischennutzungen bzw. untergenutzt). Für den Bereich der ehemaligen Fa. Chmelik ist eine Neuordnung mit Hallenabbruch und anschließender zusätzlicher Erschließung von Süden vorgesehen mit Neuverbindung über die zu verlängernde Siemensstraße. Ein Teil der Veränderungen sollen durch das Stadtumbauprogramm unterstützt und flankiert werden.

Potenzialflächen

Quelle Abbildung: Stadt Rodgau, Eigene Darstellung

Die bereits begonnene wohnbauliche Entwicklung im Süden des Quartiers soll über eine zusätzliche Aktivierung von Flächen für den Bau bezahlbaren Wohnraums weiterentwickelt werden, zum anderen wird das unmittelbare Wohnumfeld nach den Programmschwerpunkten des Stadtumbaus entsprechend zu gestalten sein. Der Übergangsbereich zu den gewerblichen Flächen soll vor diesem Hintergrund mit einem Grünzug im Sinne eines Quartiersparks mit Freizeit- und Spielangeboten ausgestaltet werden. Zudem ist eine fußläufige Anbindung an den Rodaupark angestrebt. Durch weitreichende Begrünungsmaßnahmen bei gleichzeitiger Entsiegelung von Flächen wird das Quartier zusätzlich ökologisch aufgewertet.



Quelle Abbildung: OpenStreetMap, eigene Darstellung

Die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen sollen zu einer aktiven Gestaltung des demografischen und des wirtschaftsstrukturellen Wandels beitragen, eine nachhaltige Entwicklung des Stadtteils Dudenhofen sichern und den Klimaschutz fördern. Die Potenziale des Stadtteils gilt es zu aktivieren, damit sollen auch positive Strukturwirkungen über die Fördergebietsgrenzen hinaus erzielt werden.

Ortskern Dudenhofen

Einen wesentlichen Entwicklungsbereich mit Schwerpunkt auf die städtebauliche Entwicklung im Stadtumbaugebiet stellt der Ortskern von Dudenhofen dar. Im Ortskern sind wiederum zwei Schwerpunktbereiche zu unterscheiden:

Bereich zwischen Bürgerhaus und Rodau

Für die Platzfolge vom Bürgerhaus inkl. Bürgerhausvorplatz, über den sogenannten „Dalles“ zum Ludwig-Erhard-Platz (bis Nieuwpoorter Straße) ist ein Gestaltungskonzept zu erarbeiten, das zum einen die homogene Abfolge dieser öffentlichen Räume akzentuiert und zum anderen adäquate Gestaltungselemente und Gestaltungsmöglichkeiten aufzeigt.

Neben differenzierten Belagsstrukturen, Begrünungsmaßnahmen und "Möblierung" gilt es auch, Platzbereiche mit guter Aufenthaltsqualität und Räume für aktive Nutzungen (Spiel, Gastronomie) zu schaffen. Ziel ist es, die zentrale West-Ost-Verbindung im Altort von Dudenhofen signifikant aufzuwerten und zu beleben.

Quelle Abbildung: OpenStreetMap, eigene Darstellung

Bereich des zentralen Ortskerns

Dieses gesamte Quartier - nördlich abgegrenzt von der Mainzer Straße, im Osten durch die Rodau, südlich von Ludwig-Erhard-Platz/Bleichstraße und im Westen durch den Gleiskörper der Bahnstrecke - weist aufgrund des alten Baugestands, der Möglichkeiten der Begrünungs-

maßnahmen (Hof-, Fassaden- und Dachbegrünungen) ein bedeutendes Entwicklungspotenzial für die klimagerechte Stadterneuerung im Siedlungsbestand auf (dies wird auch auf den folgenden Seiten ausgeführt).

Bereich des zentralen Ortskerns von Dudenhofen, Luftbild Stadt Rodgau und eigene Darstellung

Soziale Infrastruktur

Rodgau-Dudenhofen verfügt über ein gutes Angebot an Freizeit-, Kultur- und Sporteinrichtungen sowie über ein solides Angebot im Bereich Bildungs- und sozialer Infrastruktur. Einrichtungen dieser Art leisten einen wichtigen Beitrag für die Lebensqualität.

Als Eigentümerin ist die Stadt Rodgau mit folgenden Einrichtungen der bedeutendste Träger der sozialen Infrastruktur:

- Bürgerhaus Dudenhofen, Georg-August-Zinn-Str. 1a mit Gaststätte, für Veranstaltungen, Training und Übungsräume

- Gebäude Friedberger Str. 35, Polizeistation (ehemaliges Feuerwehrhaus)
- Jugendhaus, Freiherr-vom-Stein-Str. 8
- Städtischer Kindergarten „Eulennest“, Dr.-Weinholz-Str. 8
- Städtischer Kindergarten, Freiherr-vom-Stein-Str. 10
- Städtischer Kindergarten und Vereinshaus, Georg-August-Zinn-Str. 1, Nutzung auch durch Vereine im Obergeschoss
- Minigolfanlage, Bleichstr. 5, verpachtet
- Gebäude Friedberger Str. 37, genutzt durch Stadtwerke, deren Auszug in die Philipp-Reis-Str. bevor steht. Nachfolgenutzungsvorschlag: Mehrgenerationenwohnen
- Standesamt, Nieuwpoorter Str. 90, Standort des Ortsgerichts. Vorgesehen ist eine Umgestaltung des Obergeschosses in Ausstellungsräume für Kunst

Neben den oben genannten städtischen Einrichtungen unterhält die Arbeiterwohlfahrt eine Einrichtung im Projektgebiet in der Dr.-Weinholz-Str. 9.

Grün-Blaue Infrastruktur

Band entlang der Rodau – Naherholungsgebiet Rodgausee – Bruchgraben

Die Grüne und Blaue Infrastruktur beschreibt Grünflächen und Bepflanzungen, Wasserflächen und Gewässer. Sie übernimmt mehrere bedeutsame Funktionen in der Stadt.

Diese sind:

- Ein kleinräumiger Natur- und Umweltschutz, Sicherung und perspektivischer Ausbau der Habitate für Tiere und Pflanzen (Biodiversität)
- Die Reduzierung von Umweltbelastungen (Schadstoffe)
- Die Verringerung thermischer Belastung (Stadtklima)
- Die Verbesserung der bioklimatischen Verhältnisse
- Sicherung der Erholungsfunktion, der Aufenthaltsqualität und des Naturerlebnisses für die Bürgerinnen und Bürger des Projektgebiets und der Gesamtstadt
- Versickerungsmöglichkeiten und eine verbesserte Retention des Niederschlagswassers als einen Beitrag zum Hochwasserschutz und zur Entlastung der Kanalisation und Gewässer
- Städtebauliche – auch optische - Aufwertung des Wohnumfeldes und des Stadtbildes

Die Ausstattung des Projektgebiets mit „Blauen“ Elementen ist überdurchschnittlich hoch. Dabei sind insgesamt drei Strukturen zur unterscheiden.

Rodau

Der gesamte Bachlauf der Rodau ist - auch im Sinne des Rodaupark-Konzeptes als "grün-blaues Band" zwar in Teilen vorhanden, soll aber aufgewertet und gestaltet werden. Dazu soll die Aufwertung der weiteren Uferbereiche zwischen den Stadtteilen Jügesheim (Mühlstr.) und dem südlichen Dudenhofen (Opelstraße) erfolgen. Potenziale bestehen insbesondere für den Ausbau der Fuß- und Radwege, die Öffnung und Zuwegung von Uferbereichen sowie die Schaffung naturnaher Aufenthaltsräume, an ausgewählten Stellen mit moderner Möblierung und Bewegungsangeboten.

Naherholungsgebiet Rodgausee

Der Rodgausee ist ein beliebtes Ausflugsziel nicht nur für Rodgauer Bürgerinnen und Bürger. Das Areal des Strandbads befindet sich im Eigentum der Stadt[8] und wird in der Badesaison rege angenommen. Die Einrichtung ist allerdings, bedingt durch einen Brand, in einigen Bereichen wie dem Umkleide- und Sanitärbereich nur mit Provisorien nutzbar.
Hier wird eine grundlegende Neukonzeptionierung und Erneuerung angestrebt.

[8] Teileinrichtungen wie z.B. der Kiosk sind verpachtet

Strandbad Rodgau - Einrichtungen

Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Badesee_Rodgau

Bruchgraben

Der Bruchgraben ist ein meist trockengefallener verrohrter und kanalähnlich mit Betonhalbschalen ausgebauter Entwässerungsgraben, der nur bei Starkregenereignissen das Mischwasser in die Rodau leitet.

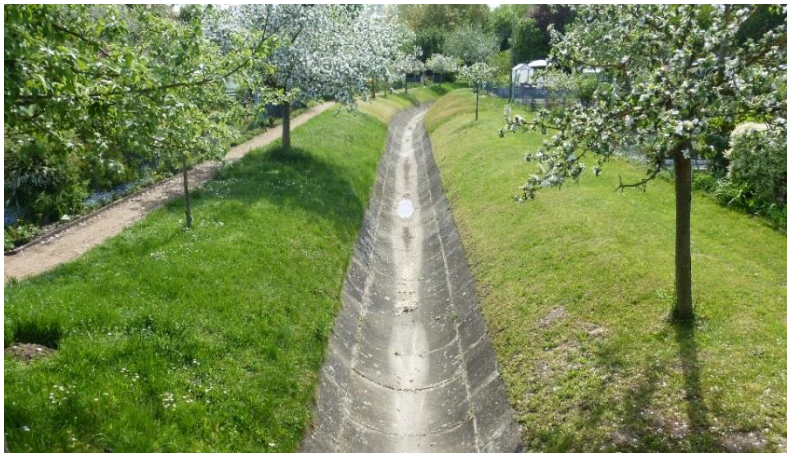


Foto des Bruchgrabens, Foto NH

Im Zuge des Stadtumbaus soll geprüft werden, ob eine Renaturierung der bisherigen Verrohrung und eine ökologische Aufwertung möglich ist. Im Falle der Feststellung der entsprechenden Machbarkeit soll der Bruchgraben renaturiert und eine deutlich aufgewertete ökologische Funktion erhalten werden. Daneben soll eine durchgängige Fuß- und Radwegeführung am Bruchgraben das bestehende Wegenetz ergänzen. Eine Anbindung an das bestehende Wegenetz ist sicherzustellen.

Freiräume und grüne Lungen

Die Sicherung der ökologisch wertvollen Flächen nördlich der Kreisquerverbindung ist von hoher Priorität für das Stadtklima Rodgaus insgesamt und insbesondere für das Stadtumbaugebiet. Darüber hinaus soll eine ökologische Aufwertung durch angemessene Pflanzmaßnahmen unter Schaffung von „grünen Bändern" an den Fuß- und Radwegeverbindungen erreicht werden. Dies ist insbesondere auf die Wegebeziehungen vom Ortskern Dudenhofen zum Rodgausee, aber auch für eine neu zu akzentuierende Verbindung von Jügesheim zum Badesee (Am Bruchgraben) anzuwenden. Ergänzt werden diese linear auszubildenden Maßnahmen durch die Aufwertung der Randbereiche der Rodgau-Ringstraße.

Private Hof- und Gartenflächen

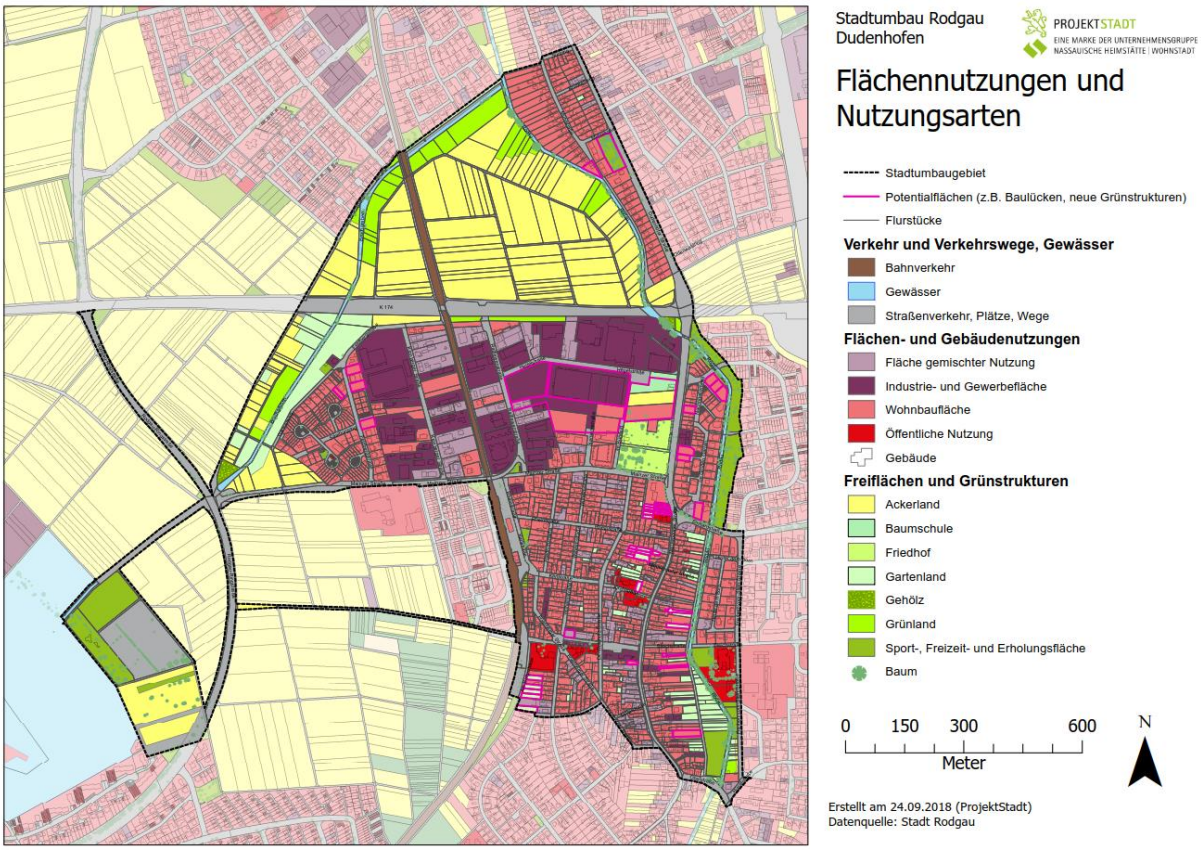
Neben den öffentlichen Freiräumen ist auch die Quantität und Qualität der privaten Freiflächen und Gärten bedeutend für die Qualität des Wohnumfeldes sowie für die bioklimatischen Verhältnisse und die Entfaltung der Biodiversität. Auffallend im Untersuchungsgebiet ist der hohe Versiegelungsgrad der privaten Freiflächen, der neben der eigentlichen Gebäudeüberbauung insbesondere auch durch Hof- und Erschließungsflächen bedingt ist. Dies betrifft in der Regel die Wohnbereiche südlich der Mainzer Straße. Rückwärtig auf den Grundstücken platzierte Neben- und Wirtschaftsgebäude, diese Bereiche erschließende Hofflächen und teilweise kleinteilige Grundstücksstrukturen haben einen hohen Versiegelungsgrad zur Folge.

Am Ludwig-Erhard-Platz werden private Freiflächen meist noch intensiver genutzt für Geschäftsflächen und Kundenparkplätze. Der hohe Überbauungs- und Versiegelungsgrad steht am Ludwig-Erhard-Platz insbesondere auch in Zusammenhang mit der geringen Tiefe der nutzbaren Grundstücke.

4.1 Bestandskarten

Zu einzelnen strukturellen Aspekten wurden Bestandskarten erstellt, auf die im Anhang des Berichts verwiesen sei. Nachfolgend werden die Karten im Text eingebetet und weitere Erläuterungen hierzu gegeben, und ein kursorischer Abgleich mit weiteren städtischen Datengrundlagen vorgenommen.

Übersichtskarte Flächennutzungen und Nutzungsarten:



Eigene Darstellung, aus GIS-Daten der Stadt Rodgau

In der Karte „Flächennutzungen und Nutzungsarten“ im Stadtumbaugebiet wird die Zweiteilung des Gebiets deutlich. Im nördlichen Teil nördlich der Mainzer Straße dominiert der Gewerbeflächenanteil im Untersuchungsgebiet gegenüber der südlichen überwiegenden Wohnfunktion.

Hinsichtlich der für die Wohnnutzung im Untersuchungsgebiet wichtigen Frage der Nahversorgung (z.B. Lebensmittel) lässt sich anmerken, dass die Versorgungssituation unmittelbar im

Wohngebiet als eher unterdurchschnittlich zu bewerten ist: innerhalb des Wohngebietes bestehen vereinzelte Gebiete gemischter Nutzung, was allerdings noch keine Aussage zu Einzelhandelangeboten zulässt. Es befinden sich im Altortskern u.a. eine Bäckerei und Metzgerei, eine Apotheke, ein Weinladen, ein kleines Bekleidungsgeschäft (UT-Trendmode). Die von der Stadt zur Verfügung gestellten Daten enthalten hier keine näheren Informationen.

Einzelhandelsbesatz

Aus dem Einzelhandelskonzept 2013 geht hervor, dass Dudenhofen den größten Verkaufsflächenanteil der Rodgauer Stadteile mit rd. 32.400 m² aufweist. Dies entspricht 47% der Gesamtverkaufsfläche Rodgaus. Zurückzuführen ist dies auf großflächige Anbieter im Gewerbegebiet Hegelstraße. Die Anzahl der Betriebe liegt in Dudenhofen mit 35 Betrieben weit hinter den Stadtteilen Jügesheim mit 82 Betrieben und Nieder-Roden mit 70 Betrieben. Daraus ablesbar ist die besondere Einzelhandelsgebietscharakteristik Dudenhofens mit großflächigem Einzelhandel (Edeka, Toom-Baumarkt, Rofu-Kinderland, belmodi-Modebekleidung und Schuh-Welt), aber eher weniger kleineren, traditionellen Einzelhandels- und Handwerksbetrieben, wie Metzger und Bäcker oder Bekleidungsgeschäften, Betrieben aus dem Bereich Lebens- und Genussmittel (wie. z.B. Weinhandlung, Tabakwaren).

	Dudenhofen	Hainhausen	Jügesheim	Nieder-Roden	Weiskirchen
Anzahl der Betriebe	35	19	82	70	15
Anteil	16 %	9 %	37 %	32 %	7 %
Verkaufsfläche (in m²)	32.380	6.060	11.460	17.390	2.160
Anteil	47 %	9 %	16 %	25 %	3 %

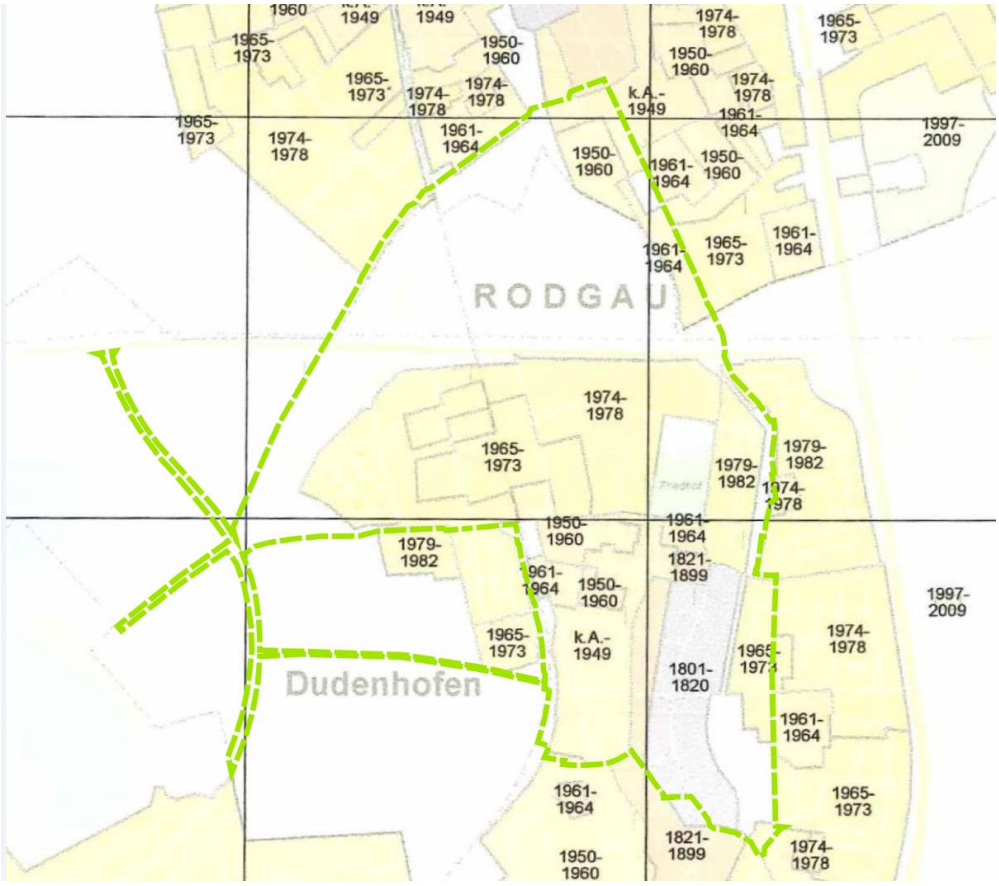
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2013; Leerstände nicht enthalten; Werte der Verkaufsflächen auf 10 m² gerundet; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen.

Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen[9]

[9] Einzelhandelskonzept für die Stadt Rodgau (2013), Stadt + Handel, Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR, S. 33.

Baualter der Gebäude

Betrachtet man die Baualter-Gruppen der Gebäude im Stadtumbaugebiet, so wird deutlich, dass rd. ¾ aller Gebäude in Rodgau-Dudenhofen bis 1978 erbaut wurden. Hiervon ist ein erheblicher Teil der Gebäude vor 1948 erbaut bzw. sogar rund einhundert Jahre alt oder älter. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der großen Menge älterer Wohnungen zum Teil erheblicher Sanierungsbedarf an den Gebäuden und den Wohnungen selbst besteht. Es ist also sowohl im Bereich des Wohnungsneubaus, als auch in der Bestandsentwicklung Handlungsbedarf gegeben.

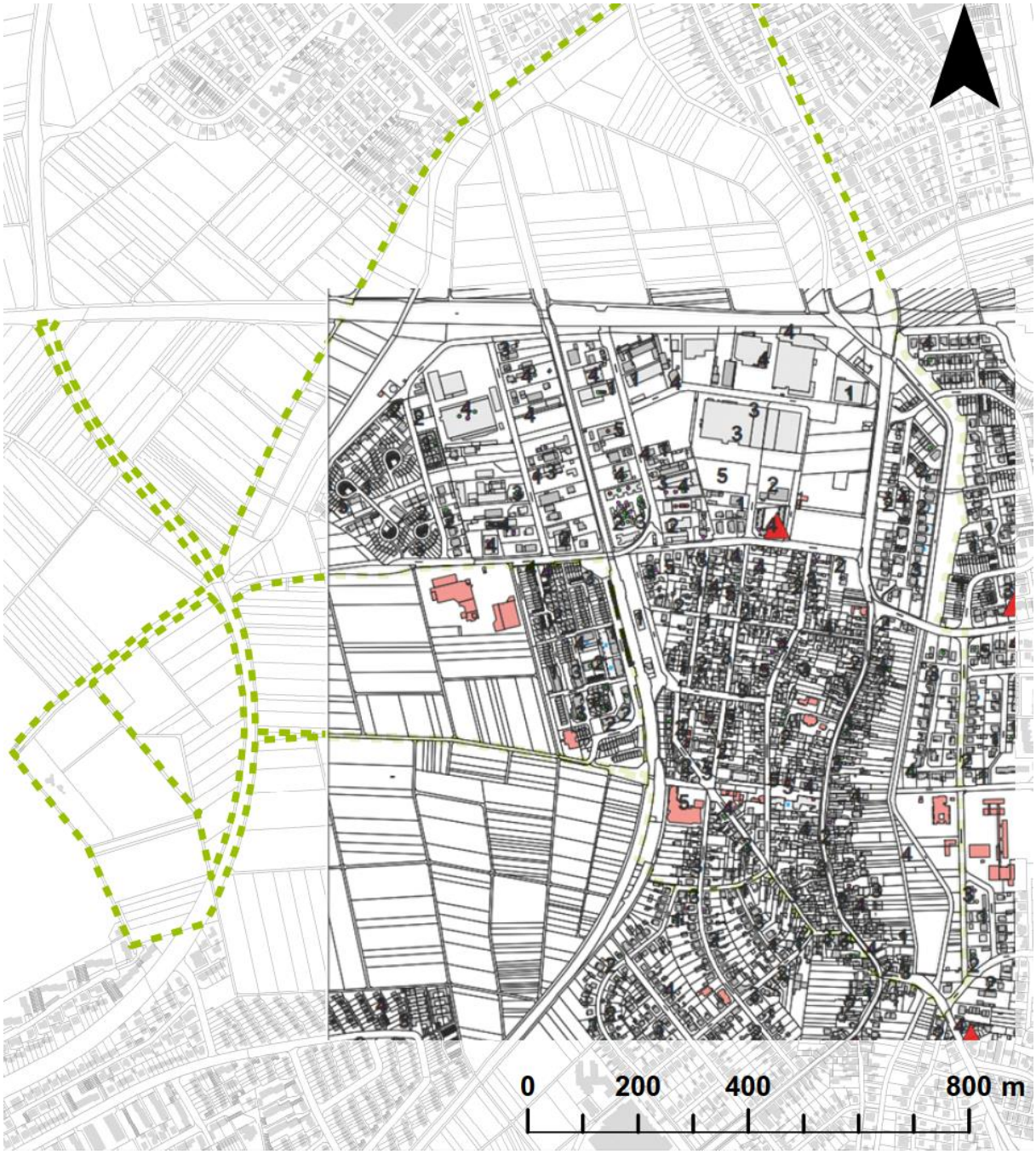


Eigene Darstellung und städtische Karte Bebauungsentwicklung von 1800 bis 2009 [10]

[10] Der Bereich des Strandbads/ Rodgausees des Fördergebiets ist hier nicht dargestellt. Da in diesem Bereich ein eigenes Konzept umgesetzt werden soll, dies als eigene Maßnahme bei der Darstellung der Maßnahmen in Kapitel 9 aufgenommen ist, und es sich hier um kein „klassisch“ genutztes Gebiet handelt, wurde hier auf eine Darstellung verzichtet.

Altlastenverdachtsflächen und Altstandorte

Altlastendaten liegen der Stadt vor; folgende Übersicht gibt die Altlastenverdachtsflächen beispielhaft wieder.



Eigene Darstellung und städtische Karte Altstandorte

„Auf den ausgewiesenen Flächen besteht der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen, es handelt sich somit bei den genannten Flurstücken um **altlastverdächtige Flächen** im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 BBodSchG). Im Hinblick auf die Ausweisung des Stadtumbaugebietes ist festzustellen, dass lokale Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser nicht auszuschließen sind.

Sinnvoll und ggf. auch notwendig ist eine fachgutachterliche Überwachung von Aushubarbeiten auf einem großen Teil der Grundstücke. Ursächlich hierfür ist der Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen im Rahmen einer gewerblichen oder industriellen Vornutzung.

Weitere bisher unbekannte Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und/oder Grundwasser sind im gesamten Plangebiet nicht auszuschließen. Abhängig von der Art und Lage von zukünftigen Nutzung des Altstandortes, können gegebenenfalls zusätzliche umwelttechnische Untersuchungen notwendig werden, um weitere eventuell vorhandene Verunreinigungen zu erkunden.

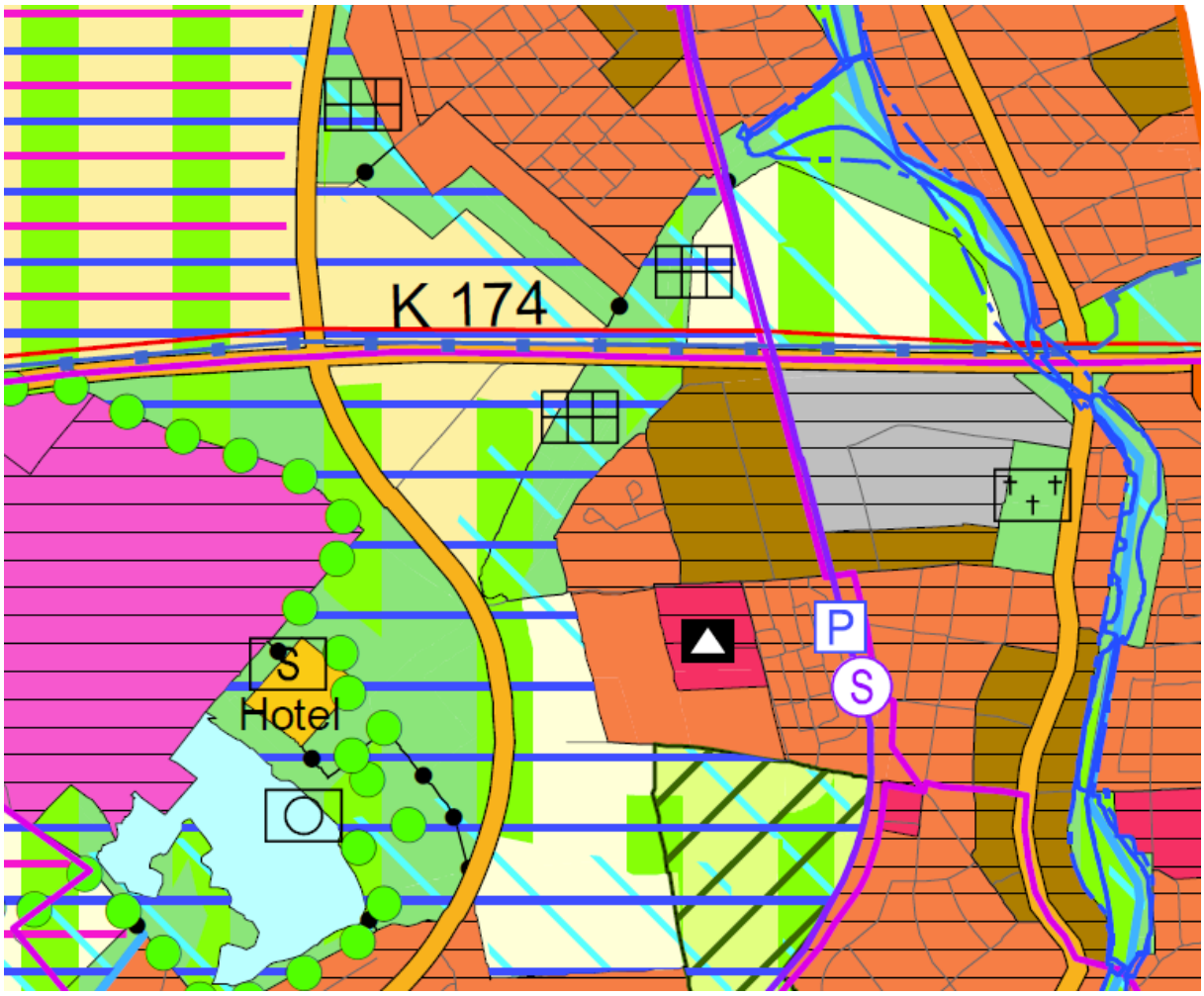
Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben auf den gekennzeichneten Flächen sollen die Stadt Rodgau und das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt, rechtzeitig eingebunden werden. (§§ 4, 7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerlass vom 02.08.2012). Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben im Plangebiet ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.

Altlastenuntersuchungen können (nur) im Rahmen von Einzelmaßnahmen des Stadtumbaus zur Erreichung der Stadtumbauziele gefördert werden, wenn keine Mittel aus anderen Fachprogrammen zur Verfügung stehen. Das Regierungspräsidium als zuständige Behörde ist entsprechend einzuschalten. Gleiche Förderungsmöglichkeit mit vorgeschalteter Prüfung anderer Förderungsmöglichkeiten gilt für die investive Altlastensanierung, sofern diese einen untergeordneten Anteil an den Gesamtkosten der Stadtumbaumaßnahme besitzt. Darüber hinaus ist im Zuge von evtl. geplanten Umnutzungen die Notwendigkeit von Altlastenuntersuchungen und Altlastensanierungsmaßnahmen im Einzelfall zu prüfen.

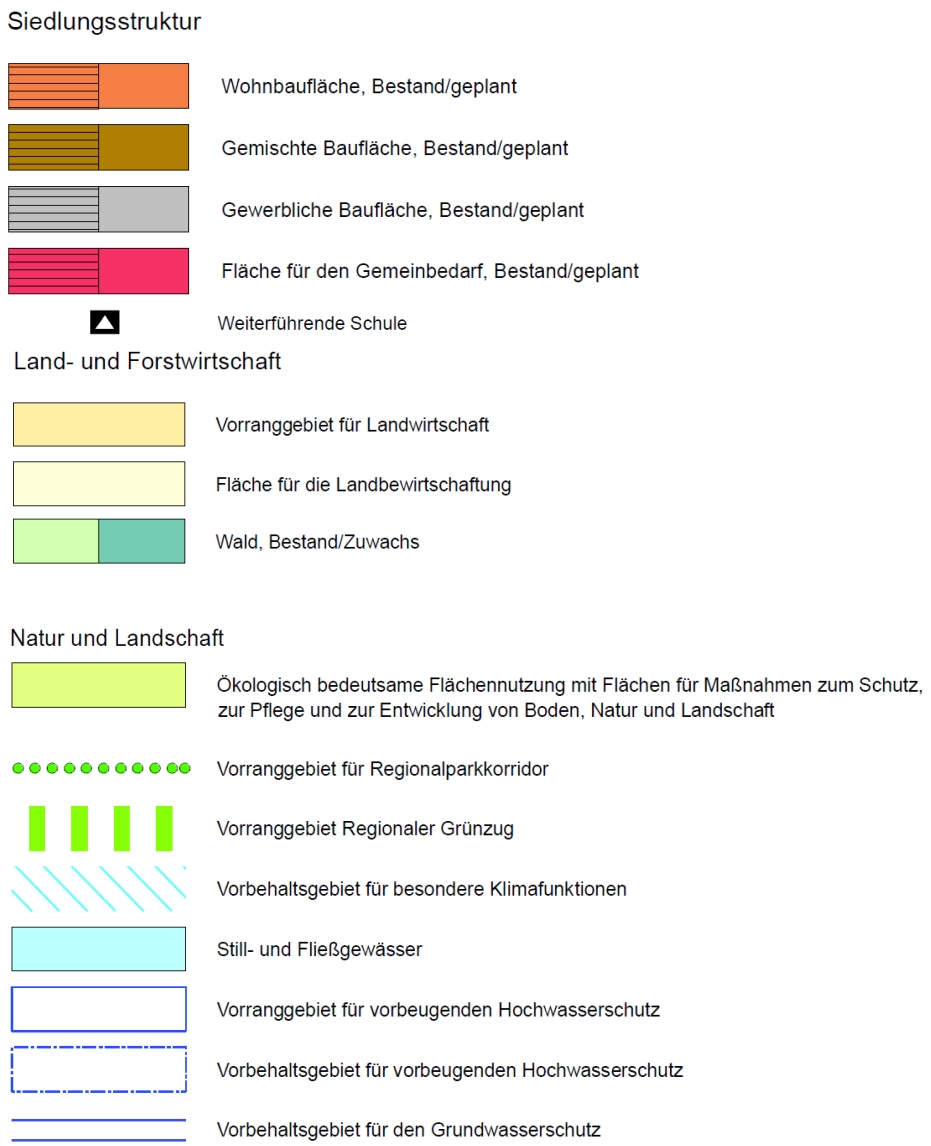
Planungsrechtliche Situation

Der gültige **Regionale Flächennutzungsplan** aus dem Jahr 2010 spiegelt in seinen Darstellungen praktisch die vorhandene Gebietsnutzung wider.

Am Strandbad/ Rodgausee sind Sonderbauflächen für die Einrichtung eines Hotels dargestellt.



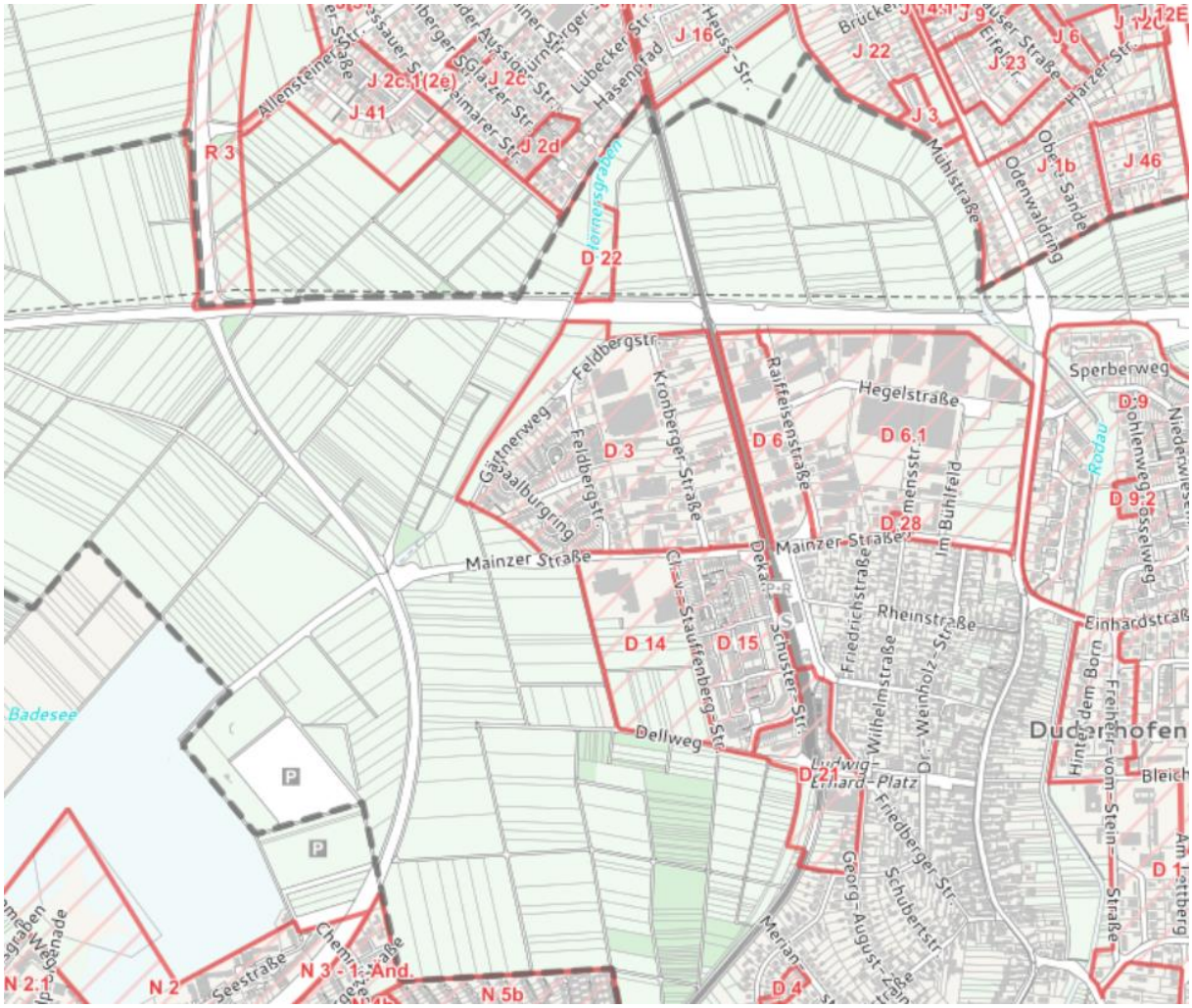
Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan 2010



Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Auszug aus Legende (ohne Textteil)

Grünflächen sind von ihrer Nutzung her z.T. landwirtschaftliche Flächen oder Parkanlagen (z.B. an der Rodau).

Auch den bestehenden rechtskräftigen **Bebauungsplänen** lassen sich einige entwicklungs-planerischen Aussagen entnehmen.

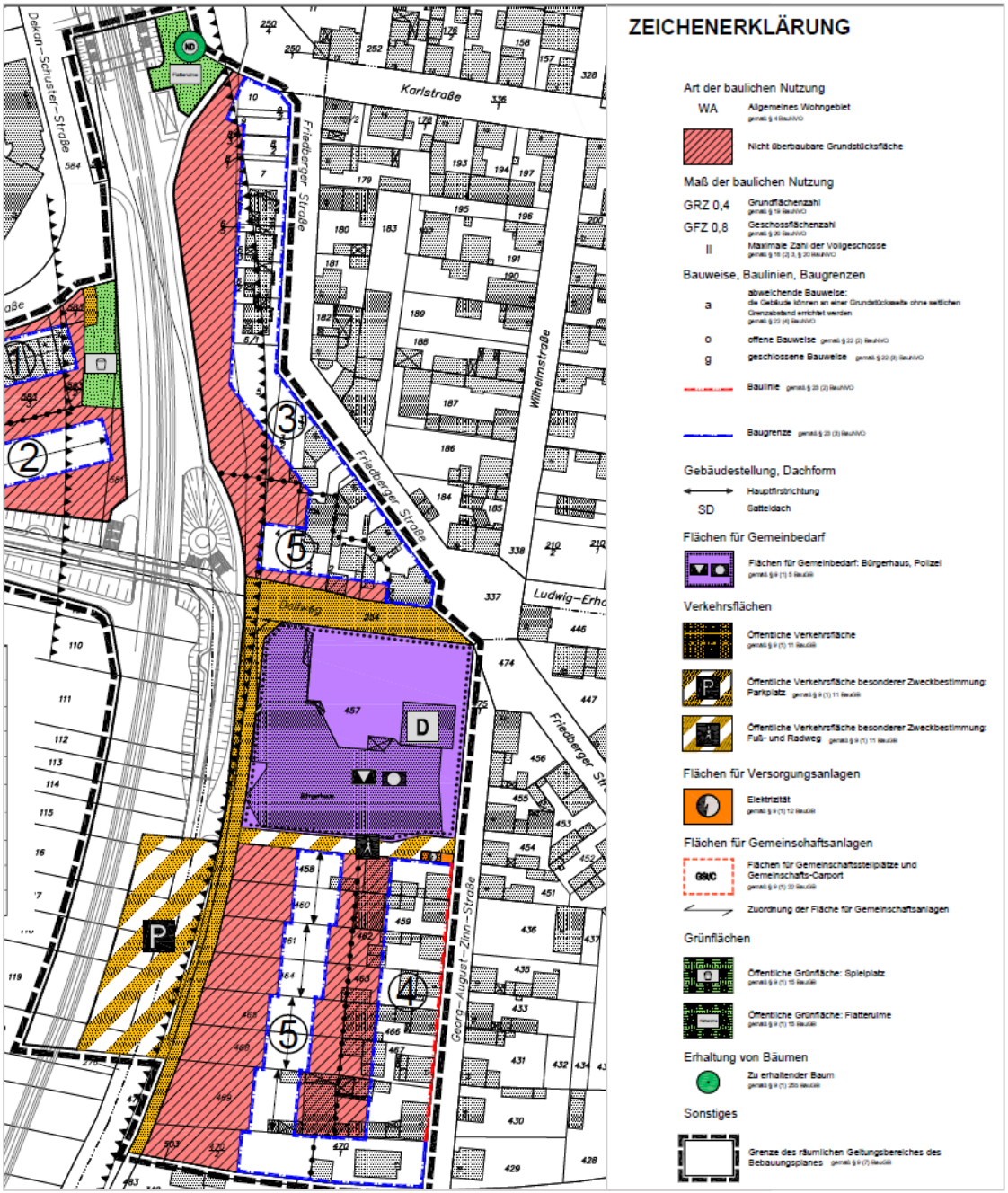


Landkreis Offenbach, B-Plan online, Auszug Stadtumbaugebiet

Der rechtskräftige B-Plan „D 6.1 Nördlich Mainzer Straße – Im Bühlfeld, 1. Änderungsplan“ enthält u.a. Festsetzungen zum Straßennetz der „Siemensstraße“ und der Straße „Im Bühlfeld“ und stammt aus dem Jahr 1983. Festgesetzt sind hier die Weiterführungen und der Anschluss der beiden Straßen an die Hegelstraße sowie die nicht überbaubare Fläche für die Siemens-straße.

Stadt Rodgau, B-Plan D 6.1, Auszug (ohne Legende) aus dem Jahr 1983, ohne Textteil

Der B-Plan „D 24 Südlich des Bahnhofs Dudenhofen“ enthält u.a. Festsetzungen zu einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche südlich des Bahnhofs Dudenhofen. Der B-Plan liegt zur Einsicht auf der Homepage des Landkreises Offenbach.



Stadt Rodgau, B-Plan D 21, Auszug aus dem Jahr 2006, Auszug Legende, ohne Textteil)

Stadtbild

Gerade im Vergleich mit anderen Stadtumbaugebieten in (oft historischen) Stadtkernen kommt dem Belang des Stadtbildes bzw. der Stadtgestaltung in diesem Untersuchungsgebiet eine besondere Bedeutung zu. Dies hat seinen Schwerpunkt vor allem für den Bereich südlich der Mainzer Straße.

Für die gewerblichen Gebäude- und Flächennutzungen im Gewerbegebiet Hegelstraße nördlich der Mainzer Straße lohnt sich allerdings wegen ihrer Nähe zur Wohnbebauung und zum historischen Stadtkern ebenso ein besonderer Blick auf das Stadtbild. Die gewerblichen Grundstücke, für die die Art der Betriebsabläufe und der Rahmenbedingungen wenig Raum für ästhetische Belange bisher gelassen haben, bedürfen einer gestalterischen Aufwertung.

In der Karte der Flächennutzungen treten nördlich der Mainzer Straße großflächige (Hallen-) Gebäude hervor, die allerdings wegen häufig geringer Geschosszahlen bzw. Gebäudehöhen in natura meist keine störende Gestaltwirkung aufweisen. Allerdings sind die Freiflächengestaltungen, die Grundstückseinfriedungen und Zaunanlagen sowie die Werbeanlagen gestalterisch oft verbesserungswürdig.

Daneben sollten Verbesserungen der Stadtbildgestaltung im öffentlichen Straßenraum und evtl. in den Übergangsbereichen hinter den Grundstücksgrenzen der privaten Grundstücke ausgerichtet werden (Einfriedigungen, Begrünung). Durch das offene Lagern von Materialien, z.B. auf Grundstücken von Handwerksbetrieben wie Gerüstteile und teilweise provisorisch wirkenden blickdichten Einfriedigungen, wird der äußere Gesamteindruck negativ geprägt. Eine Aufwertung könnte hier in der Installation höherwertiger Einfriedigungen, Pflege der Randbereiche der Grundstücke und gegebenenfalls durch Bau geeigneter Hallen und einer Forcierung von Hof-, Fassaden- und Dachbegrünungen auch auf gewerblichen Grundstücken erreicht werden.

Wohnen

Der Stadtteil Dudenhofen hat als Wohnstandort in der Gesamtstadt Rodgau eine große Bedeutung. Wohnlage und -qualität sind durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- Südlich der Mainzer Straße befinden sich ältere Baubestände, die in Teilen auf die landwirtschaftlichen Strukturen der frühen Ortsentwicklung zurückgehen. Zudem bestehen in den Wohnbereichen Blockstrukturen der Siedlungstätigkeit ab Mitte/Ende des 19. Jahrhunderts (und früher)

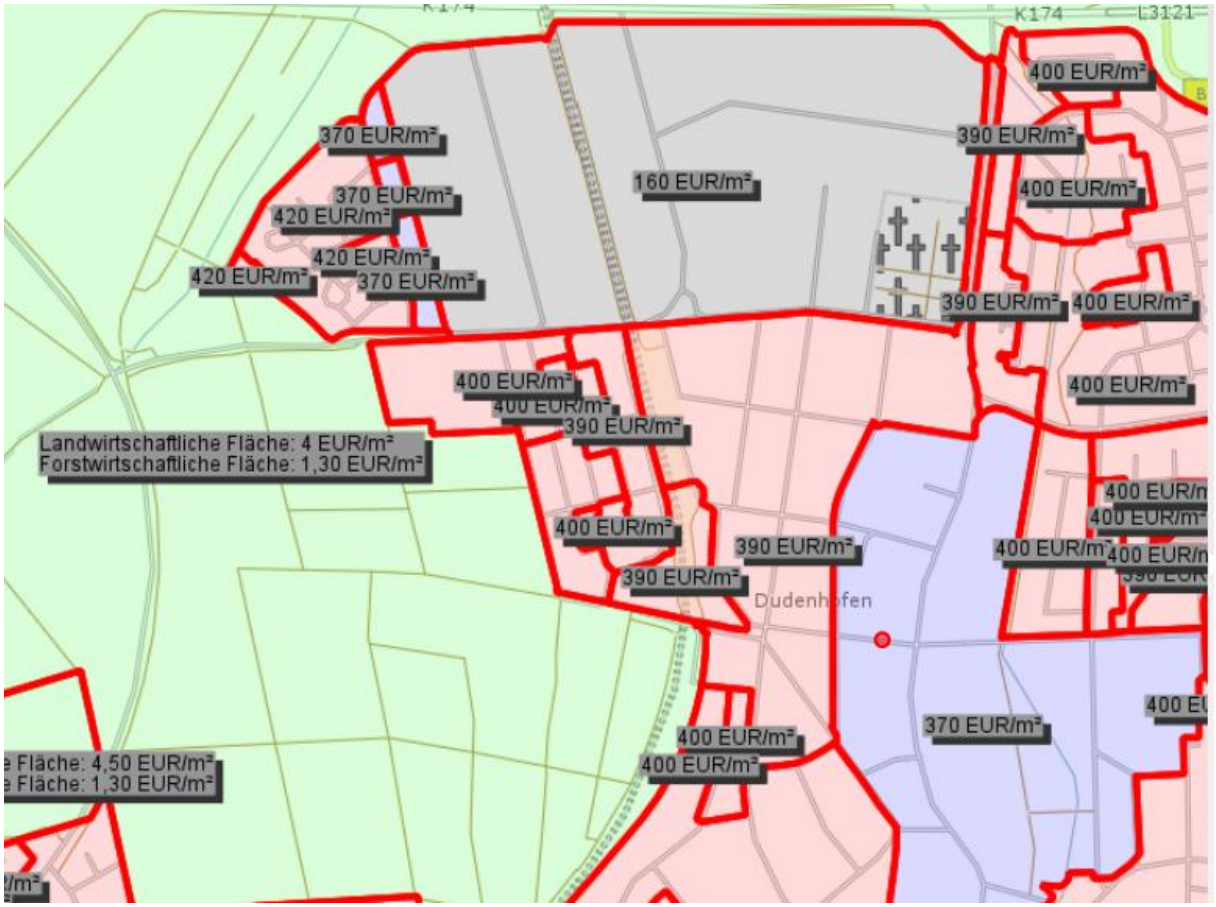
- Die Nähe zu Versorgung und Infrastruktur am Wohnstandort Dudenhofen ermöglicht grundsätzlich ein vielfältiges Leben, das von Vielen geschätzt wird. Gleichzeitig ist jedoch auch die Nähe zu den umgebenden Landschaftsräumen, wie dem Rodgausee, gegeben
- Auch die vorhandenen Grundstücksstrukturen prägen die Wohnqualität. In Teilbereichen sind kleine Grundstücke und eine hohe Bebauungsdichte durch ehemalige Werkstatt- oder Lagergebäude sowie versiegelte Hofflächen prägend, die die Wohnqualität einschränken
- Wie in der Gesamtstadt sind auch die innerörtlichen Wohnbaubestände des Projektgebiets von klassischen Ein- und Zweifamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt. Allerdings ergeben sich aufgrund des Baualters und der Grundstückszuschnitte bzw. Gebäudenutzflächen Einschränkungen bei der Wohnqualität
- Beim überwiegenden Teil der Wohnbaubestände handelt es sich, allein wegen des Baualters, um überalterte Bestände, die einen z.T. erheblichen Modernisierungsbedarf, insbesondere auch in energetischer Hinsicht, aufweisen
- Insbesondere im Kernbereich südlich der Mainzer Straße bietet der vorhandene Bestand durch Modernisierungen, Nachverdichtungen und Umnutzungen ein großes Potenzial für die Entwicklung der Wohnnutzung insgesamt

Es liegen für Dudenhofen und damit für das Untersuchungsgebiet keine gesonderten Daten vor, sodass die für die Gesamtstadt dargestellte Situation auf Dudenhofen heruntergebrochen wurde. Dazu zählt auch die hohe Nachfrage nach Wohnraum aufgrund der guten Lage zu den umliegenden Oberzentren. Dabei ist die fußläufig erreichbare S-Bahnstation ein klarer Lagevorteil für Pendler.

Immobilienmarkt

Die Bodenrichtwerte für Dudenhofen[11] liegen für Wohnbauflächen südlich der Mainzer Straße bei 340 €/m² und für gewerbliche Bauflächen im Bereich Hegelstraße bei 150 €/m².

[11] Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Kreises Offenbach; Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2016

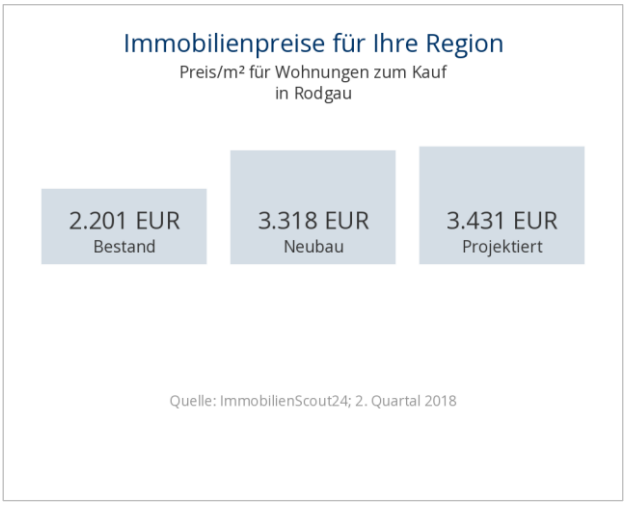


Bodenrichtwertkarte Dudenhofen, http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=39 (24.09.2018)

Einen Eindruck über die Entwicklung des Immobilienmarktes in Rodgau können die Marktbeobachtungsdaten von Immobilienscout24.de (Marktnavigator) geben. Die Plattform Immobilienscout wertet quartalsweise Wohnungsdaten aus. Es liegen allerdings für Rodgau-Dudenhofen und damit für das Untersuchungsgebiet keine gesonderten Daten vor, sodass die für die Gesamtstadt vorliegenden Daten zur Analyse herangezogen wurden. Da der Wohnungsbestand im Untersuchungsgebiet relativ homogen ist, lässt sich daraus eine realitätsnahe Marktentwicklung beschreiben:

- Die Wohnungskaufpreise für Bestandsimmobilien haben sich in den letzten Jahren in Rodgau insgesamt um 66 % erhöht. Während 2007 der Quadratmeter 1.310 Euro kostete und bis 2012 relativ konstant blieb, liegt der Quadratmeterpreis nach den Immoscout vorliegenden Daten aktuell (2. Quartal 2018) bei 2.172 Euro/m². Im Vergleich zum 1. Quartal 2017 liegt die Preissteigerung bei ca.10 %.

- Für den Wohnungsneubau gibt die Internetplattform einen Kaufpreis von aktuell 3.318 €/m² an, bei projektiertem Neubau gar 3.431 €/m².
- Die Wohnungsmietpreise liegen gem. Immoscout zurzeit (2. Quartal 2018) bei ca. 8,50 €/m². Der Preisanstieg in den letzten 11 Jahren erfolgte der Quelle zufolge zwar insgesamt moderater als beim Erwerb, liegt aber trotzdem bei +28%.

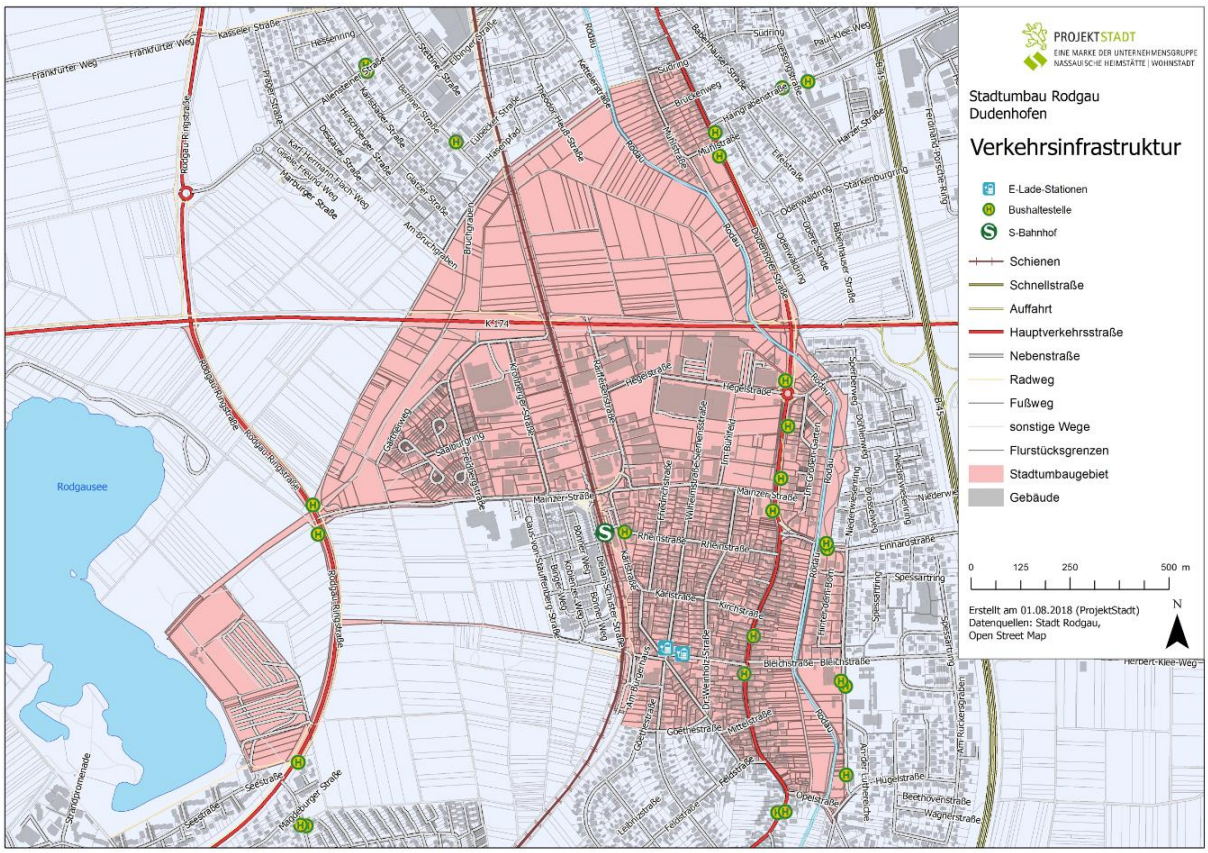


Vor dem Hintergrund seit Jahren steigender Immobilienpreise (s.o.) sowie der Lage im prosperierenden Raum wird es in Rodgau immer dringlicher, das Angebot an Wohnungen im unteren Preissegment zu sichern. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auch die Zielgruppe der Haushaltsgründer zu berücksichtigen, die meist auf preisgünstige Wohnungen angewiesen sind und ein attraktives, bedarfsgerechtes Wohnraumangebot diese wichtige Zielgruppe vor Ort halten kann. Die Dringlichkeit steigt zudem mit der wachsenden Zahl der Asylsuchenden und anderer Zuwanderer.

In Rodgau-Dudenhofen sollten daher im Bestand die Potenziale zur Ausweitung und Anpassung der Wohnangebote genutzt sowie Strategien für die Sicherung und für den Bau von Wohnungen im unteren Preissegment weiterentwickelt werden.
Wichtige Bausteine sind dabei zunächst die Nutzung der Modernisierungs- und Umnutzungspotenziale (z.B. Gewerbe in Wohnen). Entscheidend ist es, Wohnqualität bezüglich des Grundrisses, der Wohnungsgrößen und umgebender Freiflächen zu schaffen bzw. zu verbessern.

Verkehr

Der Name des Programmgebietes „Zwischen Rodau und Rodgausee“ verweist bereits auf die beiden wesentlichen Besonderheiten des Gebiets, zum einen das Flüsschen Rodau und zum anderen auf den Rodgausee als bedeutenden Naherholungsbereich für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Rodgau und die nähere Umgebung. Diese beiden „blauen“ Strukturelemente, die es im Stadt-
umbauprogramm für mehr Stadtqualität besonders zu stärken und zu entwickeln gilt, bilden die Klammer der innerörtlichen Bereiche mit weiteren klassischen Stadtumbauthemen, wie dem demografischen Wandel, dem wirtschaftsstrukturellen Wandel, der Klimaanpassung und dem Klimaschutz.



Eigene Darstellung, aus Open Street Map-Daten und GIS-Daten der Stadt Rodgau

Als innerörtliche Hauptverkehrsstraße bindet die Nieuwpoorter Straße und die nördlich der Kreisquerverbindung anschließende Dudenhöfer Straße das Gebiet nach Norden an den Stadtteil Jügesheim an. Diese Nord-Süd-Verbindung ist auch als L 3097 und L 3405 klassifiziert und war vor dem Bau der neuen B 45 eine ehemalige Bundesstraße. Eine weitere Nord-Süd-Verbindung als klassische Umgehungsstraße ist im Bereich des Projektgebiets die Rodgau-Ringstraße (nicht klassifiziert).

Als Ost-West-Verbindungen fungieren die L 3121 bzw. K 174, die sogenannte Kreisquerverbindung und die Mainzer Straße; diese ist als reine Ortsstraße anzusehen, wenngleich ihr besonders im Berufsverkehr und in verkehrlichen Spitzenzeiten eine merkliche Entlastungsfunktion für die Kreisquerverbindung zukommt.

Verkehrslärm

Aufgrund der Nachbarschaft des Programmgebietes zu zentralen verkehrlichen Infrastrukturen von überörtlicher Bedeutung, wie der B 45, der Kreisstraße K 174, der Rodgau-Ringstraße und den Bahnanlagen der S 1 zwischen Rödermark - Wiesbaden, wegen der Nieuwpoorter Straße und der Mainzer Straße als Haupterschließungsstraßen (sowie durch das Gewerbegebiet Hegelstraße), ist das Untersuchungsgebiet durch die einwirkenden Verkehrslärmimmissionen entsprechend vorbelastet.

Eine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 ist mindestens in einigen Bereichen des Untersuchungsgebiets nicht von vorneherein ausgeschlossen. Sofern im Einzelfall Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, kommen im Grundsatz passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden in Betracht, da aktive Schallschutzmaßnahmen, beispielsweise Lärmschutzwände, in der Regel wegen ihrer stadtgestalterischen Beeinträchtigungen und aufgrund ihrer Trennwirkung nicht vertretbar sind.

Ruhender Verkehr

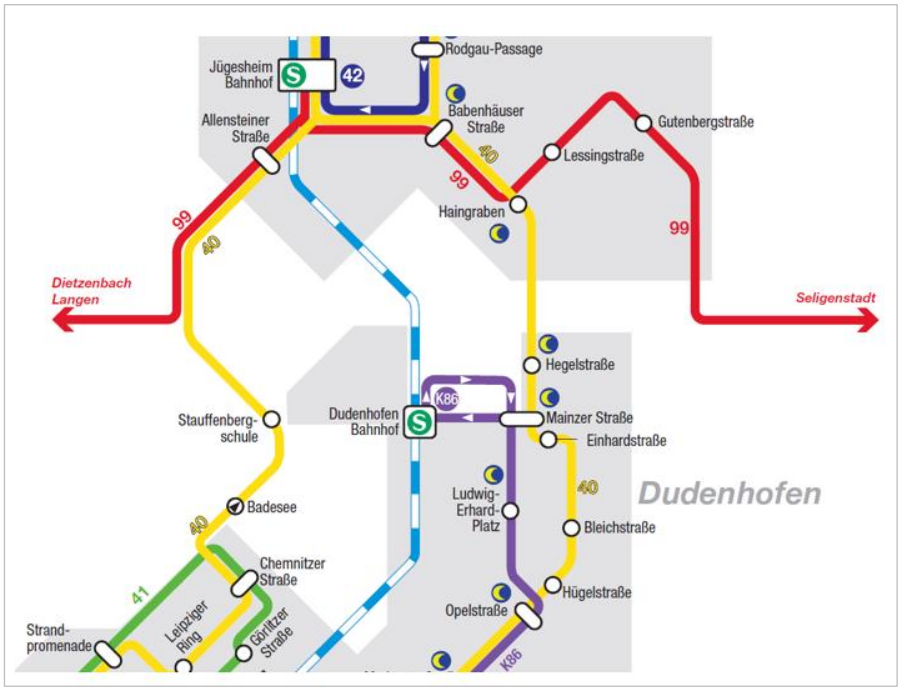
Das Parken in Rodgau-Dudenhofen ist grundsätzlich kostenfrei. Die vorhandenen Parkstände sind gut ausgelastet bzw. teilweise sogar überlastet. Ein großes Problem stellt dabei das sog. „Gehwegparken“ dar. Insbesondere in der Nieuwpoorter Straße, aber auch auf Nebenstraßen des Gebietes werden Autos häufig auf dem Gehweg geparkt, so dass für Familien mit Kinderwägen oder für mobilitätseingeschränkte Personen mit Rollator oder Rollstuhl eine Benutzung des Gehweges erschwert oder gar unmöglich gemacht wird. Gespräche bei Beteiligungsveranstaltungen haben zudem gezeigt, dass viele Bewohnerinnen und Bewohner Dudenhofens ihr Fahrzeug aus Bequemlichkeit im öffentlichen Raum parken, obwohl ein privater Stellplatz auf dem eigenen Grundstück zur Verfügung stünde. Um hierzu weiterführende Aussagen treffen zu können, ist eine grundlegende Analyse des genutzten Parkraumangebots notwendig.

Eigene Aufnahme: Gehwegparken in der Nieuwpoorter Straße

ÖPNV

Die Versorgung des Projektgebiets mit Angeboten des ÖPNV kann als ausreichend bezeichnet werden. Die wichstigste Säule des ÖPNV stellt die S-Bahnstrecke dar.
Daneben wird das Projektgebiet von mehreren Buslinien angefahren. In diesem Zusammenhang fällt Folgendes auf:

- Eine direkte Ost-West-Verbindung aus dem Projektgebiet bzw. dem Stadtkern Dudenhofen zum Strandbad ist nicht existent
- Die ÖPNV-Strecken verlaufen in Nord-Süd-Richtung bzw. Nordost – Südwest-Richtung
- Die Stadtbuslinie OF-40, Rollwald -> Nieder-Roden -> Dudenhofen -> Jügesheim -> Hainhausen verkehrt sehr unregelmäßig mit 4 Fahrten je Fahrtrichtung an Werktagen (Mo-Fr). Wochenendverkehr findet nicht statt
- Die Regionalbuslinie K 86, Babenhausen Bf -> Babenhausen Ost -> Babenhausen Continental -> Rodgau-Dudenhofen Bf verkehrt regelmäßig mit 14 Fahrten je Fahrtrichtung (über Dudenhofen) an Werktagen (Mo-Fr). Wochenendverkehr findet ausschließlich am Samstag mit 6 Fahrten je Fahrtrichtung (über Dudenhofen) statt.

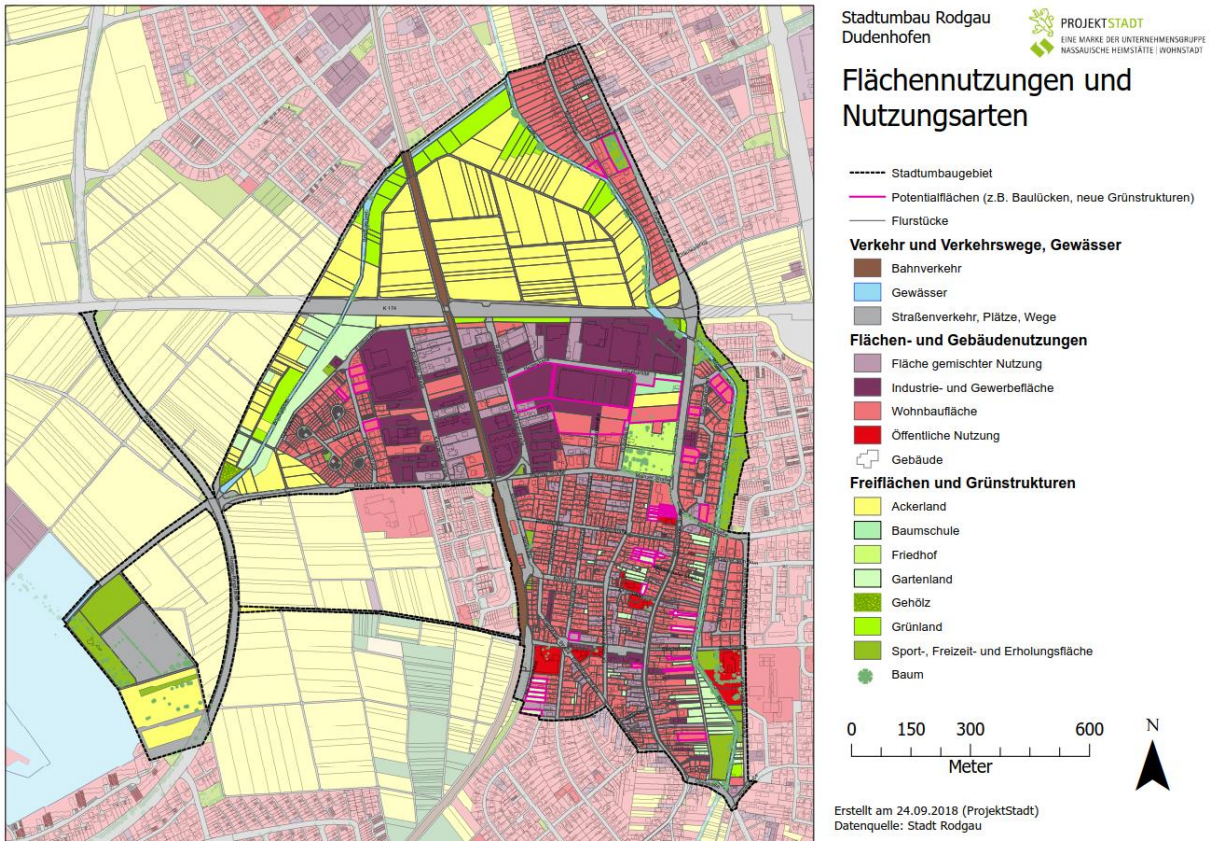


Ausschnitt Liniennetzplan Rodgau (https://www.stadtwerke-rodgau.de/app/uploads/2018/03/Liniennetzplan_Rodgau_2018.pdf)

Freiflächen

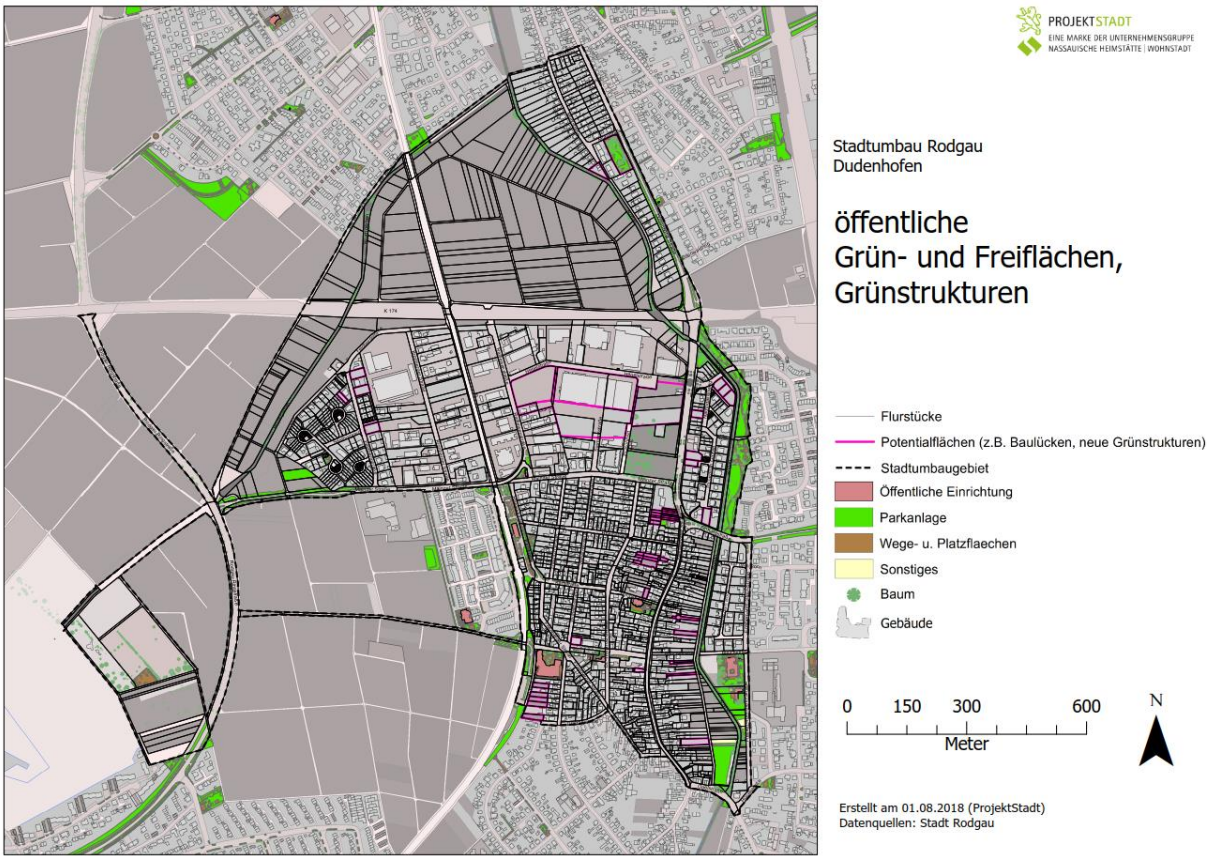
Unter den heutigen Rahmenbedingungen des Klimawandels und Klimaschutzes kommt der Bewahrung bzw. Entwicklung von Freiflächen eine vergleichsweise hohe Bedeutung zu.
Zunächst fällt die Freifläche am nördlichen „Ende“ des Untersuchungsgebietes auf, die im Wesentlichen durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Die Aue der Rodau mit Rodaupark im Osten des Gebietes ist ein weiterer, für die klimatischen und ökologischen Belange bedeutsamer Naturraum, der auch für die Erholungsfunktion der Bevölkerung der angrenzenden Siedlungsbereiche eine wesentliche Rolle spielt.
Auch die landwirtschaftlichen Flächen im Westen weisen in sich bereits einen deutlichen Freiflächenanteil am Projektgebiet auf.
Aus der bereits zuvor gezeigten Bestandskarte der „Flächennutzungen und Nutzungsarten“ und aus der Übersichtskarte der „öffentlichen Grün- und Freiflächen, Grünstrukturen“ geht dies sehr anschaulich hervor.

Übersichtskarte Flächennutzungen und Nutzungsarten



Eigene Darstellung, aus GIS-Daten der Stadt Rodgau

Übersichtskarte öffentliche Grün- und Freiflächen, Grünstrukturen



Eigene Darstellung, aus GIS-Daten der Stadt Rodgau

Die in der Karte dargestellten Baumstandorte sind nicht als exakte Einzelstandorte zu verstehen, sondern sind als schematisch dargestellte Gruppen oder Reihen anzusehen. Zu einem großen Teil handelt es sich dabei um Straßenbäume, die sich auf öffentlichen Flächen befinden.

Während an der Rodau bereits eine vernetzte Grünverbindung besteht, sind die weiteren Grünbereiche im Programmgebiet fleckenartig auf das Programmgebiet verteilt. Fasst man zu den Grünbereichen die landwirtschaftlich genutzten Flächen als ökologisch korrespondierende und sich ergänzende Bereiche zusammen, so sind vernetzte Grünstrukturen somit eher in den Randbereichen des Projektgebiets zu erkennen.

4.2 Wesentliche Entwicklungen im Umfeld des Programmgebiets

Im engeren Umfeld des Programmgebiets bestehen Planungen und Planungsüberlegungen, die direkten Einfluss auf das Programmgebiet haben. Diese Planungen werden im vorliegen-

den ISEK systematisch als Bestandteil der Bestandsanalyse betrachtet, da sie als Rahmenbedingungen angesehen werden. Dies erfolgt auch aus dem Gedanken und der Aufgabe der Erstellung eines Integrierten Konzeptes, das möglichst eine breite Palette von Faktoren der Entwicklung eines Gebiets mit einbezieht.

Verkehrs- und Mobilitätskonzept

Die Stadt Rodgau hat im Rahmen der Entwicklung des Gebiets Rodgau-West einen ersten Teil der Erstellung eines Verkehrs- und Mobilitätskonzepts im Jahr 2017 beauftragt. Der Generalverkehrsplan aus dem Jahr 1987 ist dringend fortzuschreiben.
Ein neues, gesamtstädtisches Verkehrs- und Mobilitätskonzept soll ab 2021 erstellt werden.

Klimaschutzkonzept

Mit der Erstellung eines Klimaschutzkonzepts wurde das Büro „energielenker, Beratungs GmbH aus 48268 Greven, Anfang 2018 beauftragt. Das Klimaschutzkonzept soll Ende 2018 fertiggestellt sein.
Arbeitsschritte sind die Datenerhebung und die Analyse der Daten, die Maßnahmenentwicklung und die Umsetzungsvorbereitung.
Zielsetzungen des Klimaschutzkonzepts sind

- Profilierung der Stadt in Richtung Klimaschutz
- Vernetzung der lokalen Akteure vor Ort
- Information der Öffentlichkeit zum Klimaschutzkonzept und Öffentlichkeitsbeteiligung
- Herstellung von Synergieeffekten mit regionalen Aktivitäten (Kreis, umliegende Städte)
- Steigerung der Sanierungsquote - Planen, Bauen, Sanieren –
- Förderung des Ausbaus erneuerbarer Energien, Strom/ Wärme/ Verkehr
- Reduzierung des Endenergieverbrauchs in Unternehmen sowie privaten Haushalten

Schnittstelölen zum Stadtumbau in Rodgau-Dudenhofen ergeben sich durch die, vor allem, energetische Sanierung des Gebäudebestands im privaten und im öffentlichen Bereich.

5 Zusammenfassende SWOT-Analyse

5.1 Übergeordnete Faktoren

Das Programmgebiet weist im Bereich der Siedlungsstrukturen eine räumlich-funktional recht deutliche Zweiteilung in den gewerblich geprägten Nordteil und den südlichen durch Wohnnutzung geprägten Gebietsteil auf.

Aufgrund der Bestandsanalyse können bei der Betrachtung der Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken (SWOT[12]-Analyse) für das Projektgebiet eine Reihe von Aussagen getroffen werden, die im Folgenden zusammengefasst dargestellt werden.

Entwurfsfassungen der SWOT-Analyse sind auch bei den Beteiligungsveranstaltungen der Leitbild- und der Projektwerkstatt vorgestellt worden (vgl. Absatz 7 Organisations- und Beteiligungsstruktur). Die Aussagen wurden dabei zum Teil diskutiert, verfeinert und in Teilen auch revidiert. Beispielhaft wird hier auf die tatsächlich gegebene Barrierewirkung der S-Bahntrasse durch das Projektgebiet verwiesen; diese Barrierewirkung wird von den beteiligten Bürgerinnen und Bürger so allerdings nicht wahrgenommen.

Die Themenbereiche „Wohnen“, „Identität“, „Infrastruktur + Versorgung“, „Öffentlicher Raum“ und „Gewerbe“, die bei der Leitbildwerkstatt Grundlage der Diskussionen waren, weisen vielfältige inhaltliche Überschneidungen / Schnittmengen auf. Sie wurden bei der Analyse der Stärken – Schwächen – Chancen – Risiken einer gesonderten Betrachtung unterzogen.

5.2 Wohnen

Stärken

- Über das Straßen- und Bahnnetz gibt es eine hervorragende Anbindung an die Rhein-Main-Region (Offenbach, Frankfurt, Hanau, Aschaffenburg, Darmstadt)
- Attraktiver Wohnstandort mit guter verkehrlicher Anbindung

[12] **SWOT** = engl., für **S**trengths (Stärken), **W**eaknesses (Schwächen), **O**pportunities (Chancen) und **T**hreats (Bedrohungen)

- Die Gesamtstadt Rodgau und das Projektgebiet weisen einen Nettozuzugsübergang auf mit ständigem Bevölkerungszuwachs; hier gehen die Prognosen aus von einem Plus von rd. 25 % von aktuell rd. 46.000 EW auf rd. 59.000 EW im Jahr 2030 für die Gesamtstadt. Diese hohe Dynamik der Bevölkerungsentwicklung zeichnet Rodgau – auch Dudenhofen – aus (noch vor den Zuwachsraten des Landkreises Offenbach und des Landes Hessen)
- Hohe Nachfrage nach Grundstücken sorgt für einen stabilen Immobilienmarkt und gute Perspektiven z.B. der Wertentwicklung.
- Vorhandensein von Potenzialflächen zur behutsamen Nachverdichtung im Innenbereich
- Historischer Stadtteil mit eigener Geschichte und Qualität
- Stadtbildprägender Immobilienbestand
- Nähe zu attraktiven Naherholungsbereichen Rodgausee und Rodaupark
- Stadtteil der kurzen Wege

Schwächen

- Alter bzw. veralteter Gebäudebestand und damit nicht mehr zeitgemäße Wohnqualität der Wohnungen im Gebiet
- Erkennbarer Investitionsstau an Gebäuden
- Stark steigende Preise auf dem Wohnungsmarkt bei Mietwohnungen und beim Kauf
- Fehlende Mietwohnungen
- Mangel an bezahlbarem Wohnraum
- Angebot entspricht qualitativ und quantitativ nicht der Nachfrage
- Immobilienangebot im Stadtkern oft nicht attraktiv für junge Familien mit Kindern
- Mangel an barrierefreien Wohnungen,
  Stichwort „Überalterung der Gesellschaft“
- Erneuerungs- u. Neuordnungsbedarf bei Bestands-Immobilien und ungenügender energetischer Zustand
- Mangel an Begrünung von Gebäuden und privaten Freiflächen, dies führt zu einem Verfehlen der Klimaschutzziele
- Verkehrsaufkommen des Motorisierten Individualverkehrs (MIV) im Gebiet ist hoch, dies beeinträchtigt die Wohnsituation. Besonders betroffen sind die innerörtlichen Hauptverkehrsadern Nieuwpoorter Straße und Mainzer Straße, aber auch alle weiteren Straßen
- PKW-Parkdruck durch Pendler, die den ÖPNV und hier vor allem den S-Bahnhaltepunkt in Rodgau-Dudenhofen nutzen

Chancen

- Durch die Modernisierung des Gebäudebestands wird der Wohnstandort durch gesteigerte und zeitgemäße Wohnqualität der Wohnungen im Gebiet gesichert
- Durch gezielte Planung und Verankerung, z.B. einer Quote bei Neubaumaßnahmen für den geförderten und mietpreisgebundenen Wohnraum, kann das Angebot für „Normalverdiener-Haushalte“ aufrecht erhalten werden und sogar gesteigert werden. Verdrängungsprozesse können somit vermieden werden
- Durch flächendeckende Modernisierungen des Wohnungsbestands, einer zielgerichteten Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Steuerung des Bevölkerungswachstums, begleitet von einer auch die Umweltbelange flankierenden Verkehrsplanung und -entwicklung und einer adäquaten Entwicklung der sozialen Infrastruktur wird sich Rodgau und das Projektgebiet zu einem modernen Wohnstandort mit städtebaulicher Qualität für alle Bevölkerungsschichten entwickeln
- Begrünungsmaßnahmen von Gebäuden und privaten Freiflächen führen zu einer deutlichen Steigerung der Wohnqualität, zum Erreichen der Klimaschutzziele und zu einer Verdichtung und Stärkung der Grünvernetzung und Biodiversität
- Durch eine moderne, zukunftsorientierte städtische Verkehrspolitik wird sich der Modal-Split zugunsten des ÖPNV und des Fuß- und Radverkehrs verschieben. Die Verkehrsströme werden – auch zu den Bahnhaltepunkten, hier im Projektgebiet dem Bahnhof Rodgau-Dudenhofen, neu definiert. Durch die Erreichung der Ziele der Reduzierung des MIV und der Stärkung des Fuß- und Radverkehrs wird die Wohnqualität deutlich steigen
- Der Bedarf an PKW-Parkflächen wird durch das neue Verkehrskonzept reduziert. Noch benötigte Parkflächen werden nicht mehr flächendeckend im Gebiet gedeckt, sondern zusammengefasst z.B. in Parkiereinrichtungen. Dies führt zur deutlichen Steigerung der Wohnqualität

Risiken

- Rodgau-Dudenhofen entwickelt sich zu einer Schlafstadt, die Betrachtung der Ein-und Auspendlerzahlen Rodgaus ergeben einen deutlichen Überhang zugunsten der Auspendler: Dieser liegt bei rd. dem 2,5-fachen Überhang der Auspendler gegenüber den Einpendlern
- Wenn die Verkehrsinfrastruktur und die soziale Infrastruktur nicht adäquat angepasst werden können, droht bei dem prognostizierten hohen Bevölkerungswachstums eine Unterversorgung

- Aufgrund des alten Gebäudebestands droht das Verfehlen der Klimaschutzziele; ohne ein Gegensteuern droht der Standort Dudenhofen aufgrund einer schlechteren Wohnqualität von der Entwicklung der Gesamtstadt abgehängt zu werden
- Weiterhin stark steigende Immobilienpreise, so dass „Normalverdiener-Haushalte“ nicht mehr versorgt werden können. Es droht eine soziale Segregation
- Mangel an bezahlbarem Wohnraum verschärft sich; das Fehlen von Mietwohnungen verschärft sich
- Drohender Stillstand
- Investitionsstau an der Gebäudesubstanz verschärft sich, Attraktivität des Standorts leidet
- Mangel an Begrünung von Gebäuden und privaten Freiflächen, dies führt zu einem Verfehlen der Klimaschutzziele
- Durch hohes MIV-Verkehrsaufkommen im Gebiet verliert der Standort weiter an Attraktivität
- Durch PKW-Parkdruck der Pendler vor allem der S-Bahn (Haltepunkt Rodgau-Dudenhofen) leidet die Attraktiviät des Standorts; eine positive städtebauliche Entwicklung wird verhindert

5.3 Identität

Stärken

- Das Projektgebiet ist geprägt durch ein gutes Wohnumfeld und wird daher auch als guter Wohnstandort wahrgenommen
- Historischer Stadtteil mit eigener Geschichte und Qualität: Rodgau-Dudenhofen, Stadtteil mit (evangelischer) Geschichte (Zusammenschluss zur Stadt Rodgau 1977/1979)
- Evangelische Barockkirche von 1769 (der evangelischen Kirchengemeinde Dudenhofen)
- Stadtteil der kurzen Wege
- Nähe zu attraktiven Naherholungsbereichen Rodgausee und Rodgaupark
- Alteingesessene „Dudenhöfer“ haben hohe Identifikation mit Dudenhofen als „ihrem“ Stadtteil
- Gutes Angebot an zahlreichen Events im Innenstadtbereich
- Projektgebiet weist einen deutlich erkennbaren, stadtbildprägender Gebäudebestand auf

Schwächen

- Bestehende öffentliche Plätze oft unattraktiv und kaum identitätsstiftend
- Es fehlen Räume der Begegnung mit Aufenthaltsqualität wie z.B. ein Biergarten, „Neue Mitte“, Bäume und Bänke, attraktive Möblierung, Bewegungsangebote
- Objektiv trennende Wirkung der S-Bahnstrecke / Querungsproblematik; wird von den beteiligten Bürgerinnen und Bürgern allerdings nicht als Problem angesehen
- Gewerbestandort Quartier Hegelstraße ohne erkennbares modernes Profil/Identität
- Fehlende architektonisch herausragende „Vorzeige – und Impulsprojekte“ im Projektgebiet als Alleinstellungsmerkmal im Gebiet der Gesamtstadt

Chancen

- Durch Aufwertung bestehender Räume der Begegnung mit Aufenthaltsqualität wie z.B. ein Biergarten, Bäume und Bänke, attraktive Möblierung, Bewegungsangebote wird die Identität deutlich gesteigert
- Durch Aufwertung des Gewerbestandorts Dudenhofen und dem Quartier Hegelstraße wird ein eigenständiges Profil und eine eigenständige Identität gegenüber den Stadtteilen entwickelt
- Architektonische „Impulsprojekte“ schaffen Identität mit „eigenem“ Stadtteil und seinen Bewohnern; das „Wir-Gefühl“ wird gestärkt

Risiken

- Ohne Modernisierung und energetische Ertüchtigung nach modernen Standards drohen ein deutlicher Attraktivitätsverlust des Projektgebiets, vor allem der Altstadtlage sowie ein Image als rückständiger, benachteiligter Standort. Dies kann zu sinkenden bzw. von der Gesamtentwicklung abgekoppelten Immobilienpreisen führen
- Ohne stärkeren Fokus auf eine Steigerung der Identität droht Stillstand und bei ungeordneter Entwicklung ein Versinken in städtebaulicher und zivilgesellschaftlicher „Beliebigkeit“
- Bei unkoordinierter und unbegleiteter Bevölkerungsentwicklung ist mit einem deutlichen Identitätsverlust zu rechnen. Führt zu Reduzierung (sozialen) Engagements in allen zivilgesellschaftlichen Bereichen

- Rodgau-Dudenhofen entwickelt sich zu einer Schlafstadt, die Betrachtung der Ein-und Auspendlerzahlen Rodgaus ergeben einen deutlichen Überhang zugunsten der Auspendler: dieser liegt bei rd. dem 2,5-fachen Überhang der Auspendler gegenüber den Einpendlern
- Durch die hohe Dynamik der Bevölkerungsentwicklung wird Rodgau-Dudenhofen ein gesichtsloser Wohnstandort mit verschwimmender Identität, geprägt durch „Zugezogene“ und ihren Ansprüchen. Dies führt gegebenenfalls zu Konflikten mit dem kleiner werdenden Anteil „Alt-Dudenhöfer“

5.4 Infrastruktur + Versorgung

Stärken

- viele Teilbereiche des Projektgebiets weisen eine gute soziale Infrastruktur (KiGa, Schulen) auf
- Gut angenommenes und zentral gelegenes Bürgerhaus (mit Vereinsräumen) als Kulturstätte vorhanden (Georg-August-Zinn-Str. 1a)
- Attraktives Vereinsangebot
- Gewachsener Stadtkern mit (noch) funktionierender Struktur in den Bereichen Infrastruktur und Versorgung
- Nachgefragter und familienfreundlicher Stadtteil der kurzen Wege
- Kurze Wege zu Zielen der Freizeit und Naherholung: Rodau/ Rodaupark und Rodgausee
- Überdurchschnittlicher Kaufkraftindex
- Grundversorgung des täglichen Bedarfs im Bereich Lebensmittel (Metzger, Bäcker, Edeka) vorhanden
- Angebot von Gütern des mittel- bis langfristigen Bedarfs im Projektgebiet und hier vor allem im Gebiet Quartier Hegelstraße (Baumarkt, Baumschule, Bekleidung etc.)
- Gute Verkehrsanbindung über S-Bahn, B 45 mit sehr guter Anbindung an das nationale Autobahnnetz, Landstraßen und an das regionale Radwegenetz
- Nähe zu den Oberzentren Offenbach, Darmstadt, Frankfurt, Hanau und Aschaffenburg

Schwächen

- Ehemalige Bundesstraße stellt eine kritische Barriere in Rodgau und im Projektgebiet (= Dudenhöfer Str. und Nieuwpoorter Str.) dar. Der enge Regelquerschnitt mit 2 Fahrspuren und 2 Gehwegen lässt keine barrierefreie Gestaltung zu.
  Radverkehre werden auf der Fahrbahn oder durch die angrenzenden Viertel geführt. Aufgrund der immer noch hohen Verkehrsbelastung stehen querende Fußgänger und Radfahrer oft vor unübersichtlichen Situationen innerhalb des Projektgebiets
- Das Radwegenetz im Projektgebiet weist Lücken auf und ist unvollständig
- Die Beschilderung der Fuß- und Radwege für Ziele innerhalb (und außerhalb) des Projektgebiets ist stark verbesserungswürdig
- Das Bahnhofsumfeld in Dudenhofen ist/war geprägt von einer Abfolge von Freiflächen, überwiegend durch parkende Autos genutzt (Maßnahme der Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes erfolgt aktuell außerhalb des Stadtumbaus)
- Die Gestaltung der öffentlichen Platzfolge Bürgerhausvorplatz – Dalles - Ludwig-Erhard-Platz ist stark verbesserungswürdig. Dies betrifft zum einen den Bereich vor dem Bürgerhaus (Georg-August-Zinn-Str. 1a), zum anderen den sogenannten Dalles zwischen Stadtwerkegebäude (Friedbergerstraße 37) und Polizei (Friedbergerstraße 35) und Bürgerhaus sowie das Umfeld des Stadtwerke-Gebäudes und den nach Osten reichenden Ludwig-Erhard-Platz bis zur Einmündung in die Nieuwpoorter Straße. Die Fassung der Platzbereiche und eine Homogenität des Erscheinungsbildes sind derzeit kaum erkennbar
- Diverse Konfliktpunkte motorisierter Individualverkehr (MIV) – Radverkehr + Fußgängerverkehr, insbesondere in der Mainzer Str. und Nieuwpoorter Str.
- Starkes PKW/LKW-Verkehrsaufkommen (im Projektgebiet und zwischen den Stadtteilen)
- Objektiv trennende Wirkung der S-Bahnstrecke/ Querungsproblematik; wird von den beteiligten Bürgerinnen und Bürgern allerdings nicht als Problem angesehen
- PKW-Stellplatzproblematik im Projektgebiet mit Gehwegparken und dadurch sehr eingeschränkte Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeit für Fußgänger
- Wege zu Zielen der Freizeit und Naherholung (Rodau und Rodgausee) sind schlecht ausgebaut/nicht erkennbar
- Fehlende soziale Infrastruktur, vor allem im Bereich Hegelstr./Mainzer Str. und südlich angrenzender Wohnbauflächen (z.B. Spielflächen, Bewegungsangebote) Bürgerhaus, Jugendhaus, Kindergärten zum Teil veraltet, energetisch in schlechtem Zustand, fehlende Barrierefreiheit / nicht behinderten- und altengerecht

- Städtische Kindergärten (Georg-August-Zinn-Str. 1, Dr.-Weinholz-Str. 8, Freiherr-vom-Stein-Str. 10) sind veraltet, energetisch in schlechtem Zustand; fehlende Barrierefreiheit und nicht behindertengerecht
- Fehlen eines generationenübergreifenden und -verbindenden Angebots für Fortbildung, Treff, Kommunikation, Bewegung
- Kommunale Einrichtung „Jugendhaus“, Freiherr-vom Steinstraße 8, ist veraltet, energetisch in schlechtem Zustand, fehlende Barrierefreiheit/ nicht behinderten- und altengerecht, nicht generationsübergreifend nutzbar
- Fehlen von Einzelhandelssortimenten im Projektgebiet

Chancen

- Bekenntnis zum Stadtteil und zum Projektgebiet als lebendiger Wohn- und Wirtschaftsstandort durch private und kommunale Investitionen im Projektgebiet im Bereich Infrastruktur + Versorgung
- Generationenübergreifende Nutzung von sozialer Infrastruktur (Bürgerhäuser, Jugendhaus, KiTa) begegnet den negativen Auswirkungen des demografischen Wandels und stärkt die Stadtgesellschaft
- Durch die dynamische Wohnbauentwicklung angestoßen, werden südlich der Hegelstraße entsprechende Angebote im Wohnumfeld (z B. Spielflächen, KiTa) eingerichtet
- Durch Aufwertung und Gestaltung der öffentlichen Wege und Plätze (u.a. Ludwig-Erhard-Platz) wird starkes Bekenntnis zum Stadtkern und eine „Aneignung“ und Nutzung des Bereichs durch die Bürgerinnen und Bürger erreicht

Risiken

- Mögliche Engpässe bei Kita und Schulen durch prognostizierte Bevölkerungszunahme
- Durch die fehlende soziale Infrastruktur, vor allem im Bereich Hegelstr./Mainzer Str. und südlich angrenzender Wohnbauflächen (z.B. Spielflächen, Bewegungsangebote) treten Nutzungskonflikte zu Tage und Bevölkerungsgruppen, wie junge Familien, werden benachteiligt oder sogar ausgegrenzt
- Ohne von der Stadt gesetzte Impulse für den Einzelhandelsstandort Rodgau bzw. für das Projektgebiet werden Einzelhandelsangebote des Rhein-Main-Raums und des Internethandels die Renditezahlen der örtlichen Einzelhandelsbetriebe schwächen und führen zu Geschäftsaufgaben
- Auseinanderdriften der Stadtgesellschaft in separate Nutzerinteressen

- Eine Nichtbeachtung der öffentlichen Räume oder Verwahrlosung führt zu Konflikten mit Nutzergruppen (autogerechte Nutzung – zivilgesellschaftliche Nutzung) oder zu Vandalismus

5.5 Gewerbe

Stärken

- Der Gewerbestandort Hegelstraße und das Gewerbegebiet Dudenhofen als Ganzes sind sowohl von Gewerbetreibenden als auch von Kunden gut nachgefragt und werden gut angenommen
- Das Gewerbegebiet Dudenhofen weist eine sehr gute Verkehrsanbindung an das überregionale Fernverkehrsstraßennetz über die Kreisquerverbindung und den östlich gelegenen Anschluss auf die B 45 auf
- Im Gewerbegebiet sind flächenmäßig ausreichend große Potenzialflächen (u. a. ehem. Fa.Chmelik (Siemensstraße 8), Fläche Ecke Siemensstraße / Raiffeisenstraße und Friedhofserweiterungsfläche (Hegelstraße 2) mit Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden, z.B. zur Entwicklung eines Einzelhandelsschwerpunkt für das Projektgebiet und für die Gesamtstadt
- Potenzial zur Schaffung von neuen Einzelhandelsangeboten ist vorhanden
- Im Quartier Hegelstraße stehen wesentliche Potenzialflächen für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung. Dies betrifft das unter- und nachgenutzte Gelände des ehemaligen Galvanikbetriebs Chmelik, Siemensstraße 8, und mehrere Freiflächen: Fläche westlich Chmelik, nicht benötigte Friedhofserweiterungsfläche, gegebenenfalls mindergenutzte Fläche einer Baumschule/eines Gartenbaubetriebs.

Schwächen

- Wenige Entwicklungsflächen für bestehende Gewerbebetriebe. Erweiterungsnotwendigkeiten führen im Einzelfall zu einer Notwendigkeit der Betriebsverlagerung
- Der Gewerbestandort weist kein erkennbares Profil/Identität auf
- Die Gestaltung der Grundstücke ist zweckorientiert und genügt oft städtebaulichen Ansprüchen nicht, die Außenwirkung erzeugt einen deutlichen Bruch zum Stadtkern
- Durch die gleichzeitige Abdeckung von Einzelhandel und Gewerbe / Handwerksbetrieben ergeben sich Überschneidungen und Konflikte mit den unterschiedlichen Verkehrsströmen. Dadurch konkurrieren LKW mit PKW, Radfahrern und Fußgängern.

- Durch die Ausweitung des Wohnens über die Mainzer Straße hinaus Richtung Norden treffen die Bereiche Wohnen und Gewerbe annähernd direkt aufeinander mit entsprechenden Konflikten
- Zur Gestaltung eines Übergangsbereichs als Puffer zwischen Wohnen im Süden und Gewerbe im Norden des Projektgebiets werden eine Betriebsverlagerung (Baumschule Haufler), Abbruch einer bestehenden, aufgegebenen Halle (ehem. Fa. Chmelik) erforderlich. Flächen hierfür müssen erworben werden
- Geeignete Expansionsmöglichkeiten für Einzelhandels- und Gewerbebetriebe fehlen

Chancen

- Neben der Friedhofserweiterungsfläche, die als solche nicht mehr benötigt wird, sind mehrere großflächige Grundstücke unbebaut. Darüber hinaus wurde ein großer Galvanikbetrieb aufgegeben, die Liegenschaft wird derzeit nicht adäquat genutzt.
  Vor diesem Hintergrund bestehen hinsichtlich der künftigen Nutzungsverteilung und der städtebaulichen Aufwertung des Bereiches große Potenziale.
- Durch die städtebauliche Einbindung der Gewerbeflächenentwicklung und der Wohngrundstücke u.a. im Hinblick auf eine Aufwertung der Gestaltung und grünordnerischen Qualifizierung von Hof-, Fassaden und Außenanlagen der Grundstücke entwickelt sich das Projektgebiet zu einem modernen Wohn- und Gewerbestandort
- Durch die, über Ordnungsmaßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus begleitete, Entwicklung des Gewerbegebiets Dudenhofen im Bereich Hegelstraße hin zu einem Einzelhandelsschwerpunkt wird der schleichenden Transformation des Projektgebiets zu einem Schlafstandort entgegengewirkt
- Die Identität und das Image des Gewerbegebiets werden gestärkt
- Die Attraktivität des Projektgebiets, des Stadtteils und der Gesamtstadt als Wohn-, Versorgungs-, und Arbeitsort wird gestärkt
- Durch die Anlage eines Grünbereichs zur Trennung von Gewerbe (Hegelstraße) und Wohnen (Mainzer Straße) verstärken sich die positiven Entwicklungen gegenseitig

Risiken

- Der Konkurrenzdruck durch die Wohnnutzung / Wohnungsnachfrage verdrängt gewerbliche Nutzungen und erschwert gewerbliche Investitionen

- Bei einem Scheitern des Erwerbs von Flächen für den Übergangsbereich zwischen Wohnen im Süden und Gewerbe im Norden des Projektgebiets und / oder einer nicht durchführbaren Betriebsverlagerung (Baumschule Haufler) ist das Ziel der Errichtung eines Quartiersparks und einer KiTa im Projektgebiet nicht möglich
- Nutzungskonflikte zwischen Wohnen, Gewerbe, Erholung und Freizeit, verkehrliche Nutzungen für MIV und Fuß- und Radverkehr können nicht aufgelöst werden und führen zu einer zumindest partiellen Verdrängung
- Ohne Entwicklung des Gewerbestandorts kommt es zu Abwanderungstendenzen mit Verlust an Arbeitsplätzen, an Angeboten und an entsprechenden Gewerbesteuereinnahmen mit wiederum negativen Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

5.6 Öffentlicher Raum

Stärken

- Hohes Potenzial und Attraktivität des öffentlichen Raums, der öffentlichen Plätze und der Grün- und Freiräume an der Rodau/ Rodaupark + Rodgausee
- Historische Grundstrukturen der (Haupt-) Verkehrswege gut erkennbar und mit städtebaulichem Potenzial, vor allem Grundsubstanz an stadtbildprägendem Gebäudebestand, Potenziale zur Ausbildung eines attraktiven Stadtbildes
- Öffentliche Plätze sind vorhanden
- Grundsätzlich mögliche fußläufige Erreichbarkeit von Rodau/ Rodaupark und Rodgausee
- Entlang der S-Bahntrasse besteht in allen Stadtteilen und im Projektgebiet ein gut funktionierender und durchgängiger Radweg
- Band an Grünflächen entlang der Rodau mit guter nord-südlicher Vernetzungsstruktur
- Das Projektgebiet weist einen hohen Grünflächenanteil in unmittelbarer Umgebung der Siedlungsflächen auf
- Ökologisch wertvolle und zu sichernde Freifläche im Norden des Projektgebiets zwischen Jügesheim und Kreisquerverbindung

Schwächen

- Hoher Versiegelungsgrad auch des öffentlichen Raums im Projektgebiet (von Wegen, Straßen und Plätzen) und damit keine Impulse für lokal wirksame Klimaverbesserungen

- Fehlendes oder ungepflegtes Grün in den Straßenräumen, ohne Vernetzung der Grünflächen mit den Naturräumen
- Es fehlen gestaltete, der Öffentlichkeit zugängliche Räume der Begegnung mit Aufenthaltsqualität wie z.B. Plätze mit Grünstruktur (Bäume mit Beschattungswirkung), mit moderner Möblierung für alle Generationen, Bewegungsangebote
- Bestehende öffentliche Freiflächen und Räume sind nicht / kaum vernetzt und oft überproportional einseitig vom MIV / Autoverkehr dominiert
- Verstreut liegende bestehende Grünstrukturen, kaum erkennbare Vernetzung von Ost nach West
- Das Projektgebiet weist einen hohen Grünflächenanteil in unmittelbarer Umgebung der Siedlungsflächen auf. Die grüne Infrastruktur ist jedoch bisher nur mangelhaft mit den städtischen Grünflächen sowie dem Bachverlauf der Rodau vernetzt
- Platzfolge Ludwig-Erhard-Platz ist nicht gefasst / erkennba r und unattraktiv
- Die dem Platz zugewandte Fassade des Feuerwehrstützpunkts, Friedbergerstraße 35, ist als rückwärtige Fassade städtebaulich kaum gestaltet und beeinträchtigt den Ludwig-Erhard-Platz und das Raumerlebnis
- Es bestehen Defizite im Radwegenetz
- Attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen und deren Ausbildung als Grünachsen zwischen Rodaupark und Rodgausee fehlen. Notwendig wären eine attraktive autofreie Verbindung zwischen dem Rodgausee (u.a. mit städtischem Strandbad) und den Wohngebieten im Projektgebiet (bis zum / über den Rodaupark). Weiterhin besteht keine tragfähige Fuß- und Radwegverbindung zum Rodgausee von der südlichen Ortslage von Jügesheim.

Chancen

- Durch eine attraktive Gestaltung der öffentlichen Räume wie Straßen, Wege und Plätze entstehen Freiräume und Räume der Kommunikation und Interaktion für nicht-motorisierte Nutzer und Nutzergruppen wie Familien mit Kindern, ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger und Jugendliche
- Durch eine Aufwertung der öffentlichen Räume wie Straßen, Wege und Plätze mit Neuanlage und Ergänzung von Grünstrukturen wird die Grünvernetzung gestärkt und ein wichtiger Beitrag zur Klimafolgenanpassung geleistet. Es wird ein positiver Effekt auf das Stadtklima erzielt

Risiken

- Durch hohen PKW-Parkdruck im Projektgebiet sind / werden die Möglichkeiten einer Freiraumgestaltung stark eingeschränkt
- Ohne grünordnerische Aufwertung des öffentlichen Raums und einer Vernetzung werden die Folgen des Klimawandels die Wohnqualität und die Arbeitsplatzbedingungen stärker beeinträchtigen und die Stadtgesellschaft stärker treffen
- Durch einen unverändert hohen Versiegelungsgrad des öffentlichen (und privaten) Raums im Projektgebiet werden sich die Auswirkungen des Klimawandels verschärfen
- Eine Bebauung der ökologisch wertvollen Freifläche im Norden des Projektgebiets zwischen Jügesheim und Kreisquerverbindung würde zu einer weiteren Verschärfung der Folge des Klimawandels auf lokaler Ebene führen

Schwerpunkt verkehrliche Situation

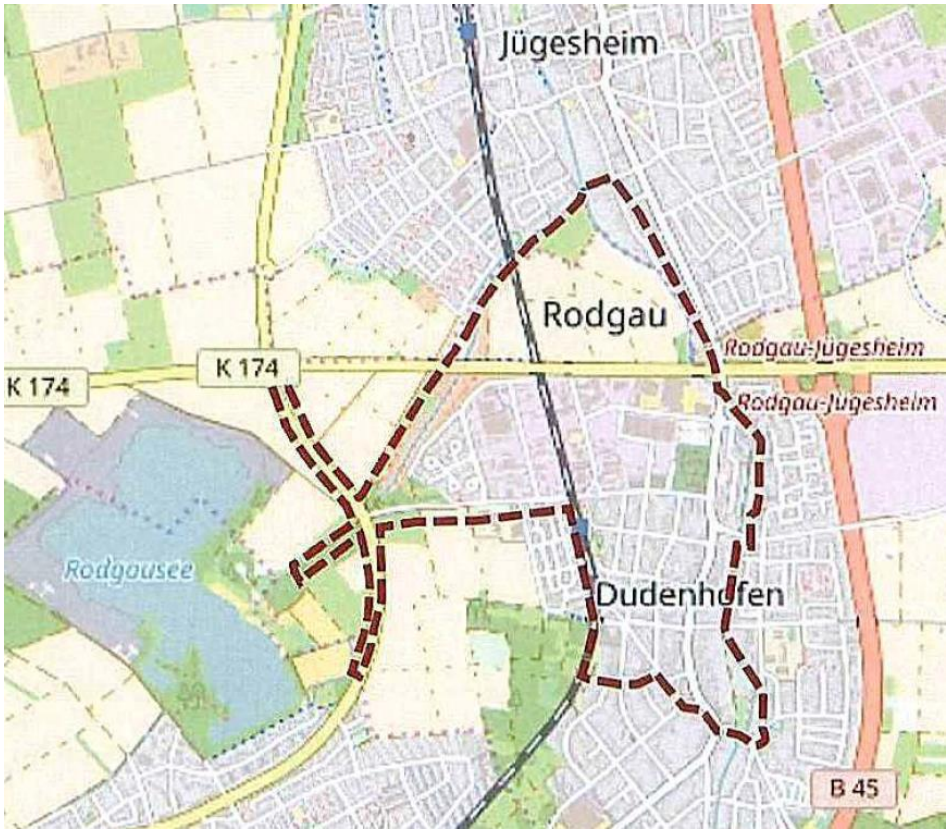
In der Gesamtschau der Schwächen-Analyse kann die Verkehrssituation in einigen Bereichen des Untersuchungsgebietes und hinsichtlich der äußeren Verkehrserschließung als besonders deutlicher Problempunkt angesehen werden. Wegen der vorhandenen Straßenquerschnitte bestehen erhebliche Dysfunktionalitäten vor allem für den Fuß- und Radverkehr. Eine Umgestaltung und Aufwertung der Verkehrswege sollte daher erst nach einer Verkehrsuntersuchung zu den vorhandenen und vor allem durch die Siedlungserweiterungsflächen angestoßenen und prognostizierten Verkehrsströme erfolgen.
Die Stadt Rodgau hat zu diesen Fragestellungen aktuell die Erstellung eines Mobilitätskonzepts und eines Klimaschutzkonzeptes beauftragt. Damit werden abgesicherte Grundlagen für die im Stadtumbau vorgesehenen Maßnahmen vorliegen.

6 Fördergebietszuschnitt

Das Gebiet „Zwischen Rodau und Rodgausee“ war mit Antrag auf Programmaufnahme zunächst als vorläufiges Fördergebiet definiert und befindet sich überwiegend im Stadtteil Dudenhofen. Die finale Festlegung erfolgte nach Genehmigung des ISEKs durch die Förderbehörde und Beschluss der Rodgauer Stadtverordnetenversammlung. Im Zuge der Einführung des Anreizprogramms für Modernisierung und Freiflächengestaltung erfolgte eine Erweiterung des Fördergebietes um den überwiegend historisch bebauten Südteil des Ortskerns von Dudenhofen.

6.1 Das Fördergebiet, zum Programmaufnahmezeitpunkt 2017

Das zur Programmaufnahme 2017 vorgesehene vorläufige Fördergebiet umfasste eine Fläche von ca. 135 ha. In dem Gebiet leben derzeit rund 3.400 Einwohner.



Gebietsabgrenzung 2017, aus dem (zum Programmaufnahmeantrag

Gebietsabgrenzung 2017, Basis Katasterkarte

6.2 Abgrenzung des Fördergebiets zum ISEK, 2018

Das vorgeschlagene Fördergebiet "Zwischen Rodau und Rodgausee" wird im Norden begrenzt durch den südlichen Siedlungsrand Jügesheims. Im Nord-Osten wird die Abgrenzung durch den Straßenverlauf der Dudenhöfer Straße, den östlichen Uferbereich der Rodau und der Westseite der Freiherr-vom-Stein-Straße markiert (bis Hügelstraße / Opelstraße), im Süden durch die Nieuwpoorter Straße, Friedberger Straße und Goethestraße. Im Südwesten verläuft die Grenze des avisierten Fördergebietes entlang der Bahntrasse in nord-südlicher Richtung und schließlich südlich der Mainzer Straße in ost-westlicher Richtung. Maßgebliche Wegeverbindungen im Westen von Dudenhofen sowie das Rodgauer Strandbad werden dem Gebiet außerdem zugeschlagen.

Die Auswahl des vorgeschlagenen Fördergebietes wurde aufgrund der Entwicklungsbedarfe in unterschiedlichen Handlungsfeldern getroffen, die städtebaulichen, sozialen, infrastrukturellen und funktionsräumlichen als auch stadtökologischen und stadtklimatischen Charakter aufweisen, hier in besonderer Weise ausgebildet und zum Teil auch überlagert sind. In dem Gebiet liegt der Fokus insbesondere auf der Innenentwicklung des Stadtteils Dudenhofen, aber auch auf der Entwicklung und Freihaltung stadtklimawirksamer Flächen und der Vernetzung des Stadtteils mit den angrenzenden Freiräumen.

Der gegenüber der ursprünglich bei der Programmaufnahmebeantragung leicht erweiterte Geltungsbereich begründet sich in der Möglichkeit, in den Randbereichen Projekte durchführen zu können, die der Erreichung der Stadtumbauziele dienen.
Folgende Gebietserweiterungen haben sich ergeben:

a) Einbeziehung der Freiherr-vom-Stein-Straße
b) Teile des Rodgausees
c) Einbeziehung des Dellweges

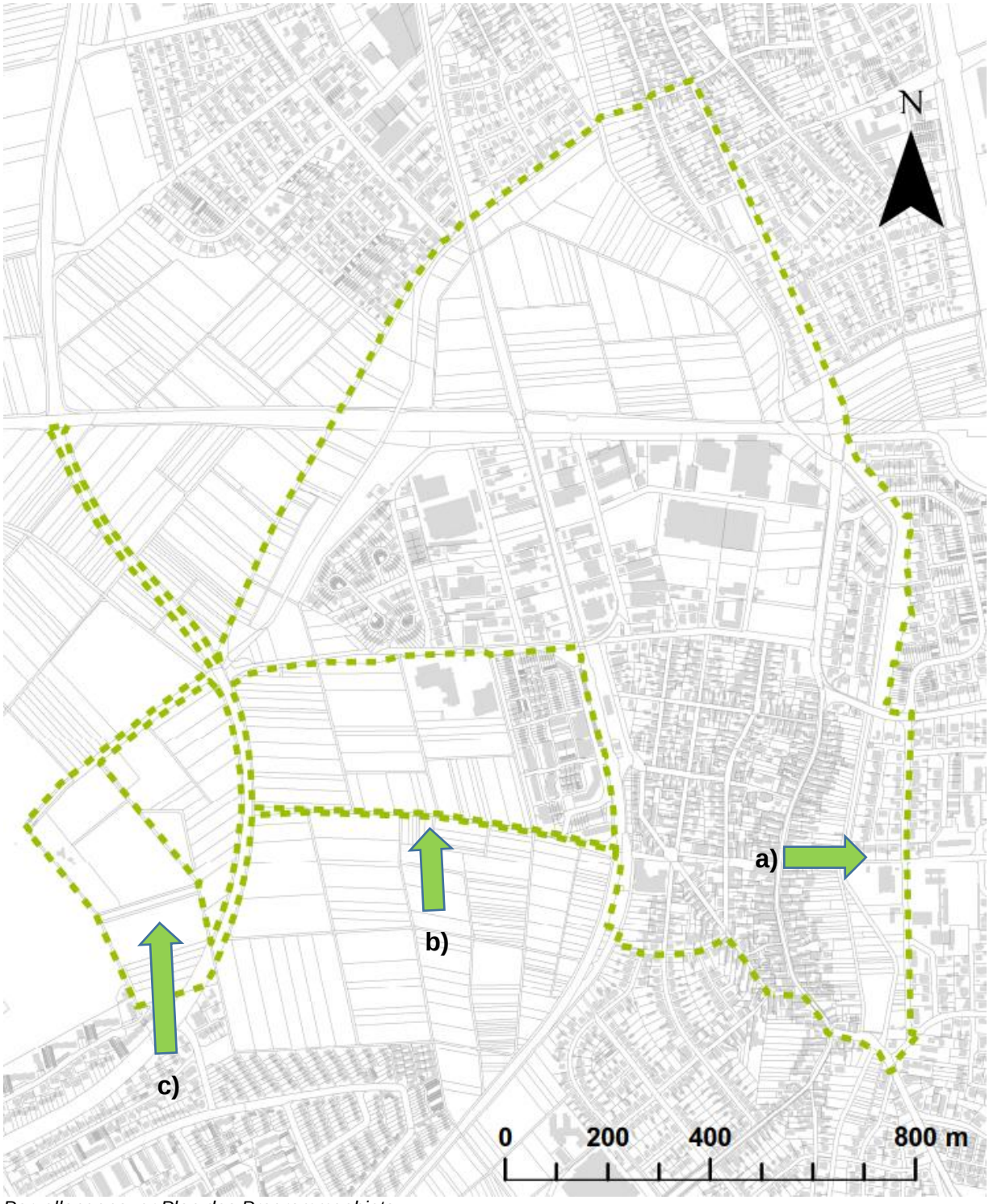
Die ursprüngliche Größe 2017 wurde von der Stadt mit 135 ha angegeben. Der Vorschlag der neuen Gebietsabgrenzung umfasst eine Fläche von rd. 142,5 ha.

Bewertung und funktionale Zusammenhänge

Das Programmgebiet stellt mit allen Bereichen eine funktionale und sozialräumlich definierte Einheit dar. Im ISEK wird ein ganzheitlicher und integrierter Ansatz verfolgt. Bei der Beteiligung im Rahmen der Erstellung des ISEK für das Programmgebiet sind baulich tragfähige Konzepte entwickelt und aufgezeigt worden.

Es wird daher vorgeschlagen, den Geltungsbereich des Programmgebiets „Zwischen Rodau und Rodgausee“ im Stadtumbauprogramm durch Beschluss gemäß § 171b BauGB festzulegen.

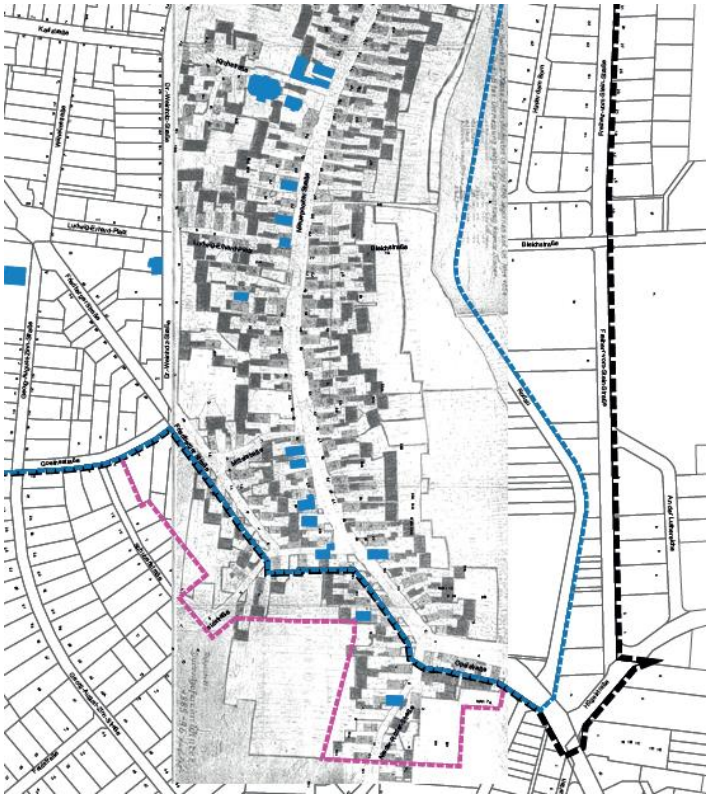
Parzellengenauer Plan des Programmgebiets



Parzellengenauer Plan des Programmgebiets

6.3 Erweiterung des Fördergebiets (2022)

Die ursprüngliche Abgrenzung des Fördergebietes (im Plan schwarz markiert) reicht in seiner Südausdehnung bis an die Opelstraße heran. Westlich der Nieuwpoorter Straße schließt das Gebiet entlang der Friedberger Straße ab, wobei die südlich an der Straße liegende Häuserreihe bereits außerhalb des Gebietes liegt.



Gebietsabgrenzung mit unterlegtem Ursprungskataster (Legende: schwarz=Fördergebiet, blau=mögliche Grenze des Anreizprogrammes, blaue Gebäude=Kulturdenkmäler, lila=Vorschlag zur Erweiterung des Fördergebietes aus der Bevölkerung)
(Quelle: Schirmer Architekten + Stadtplaner)

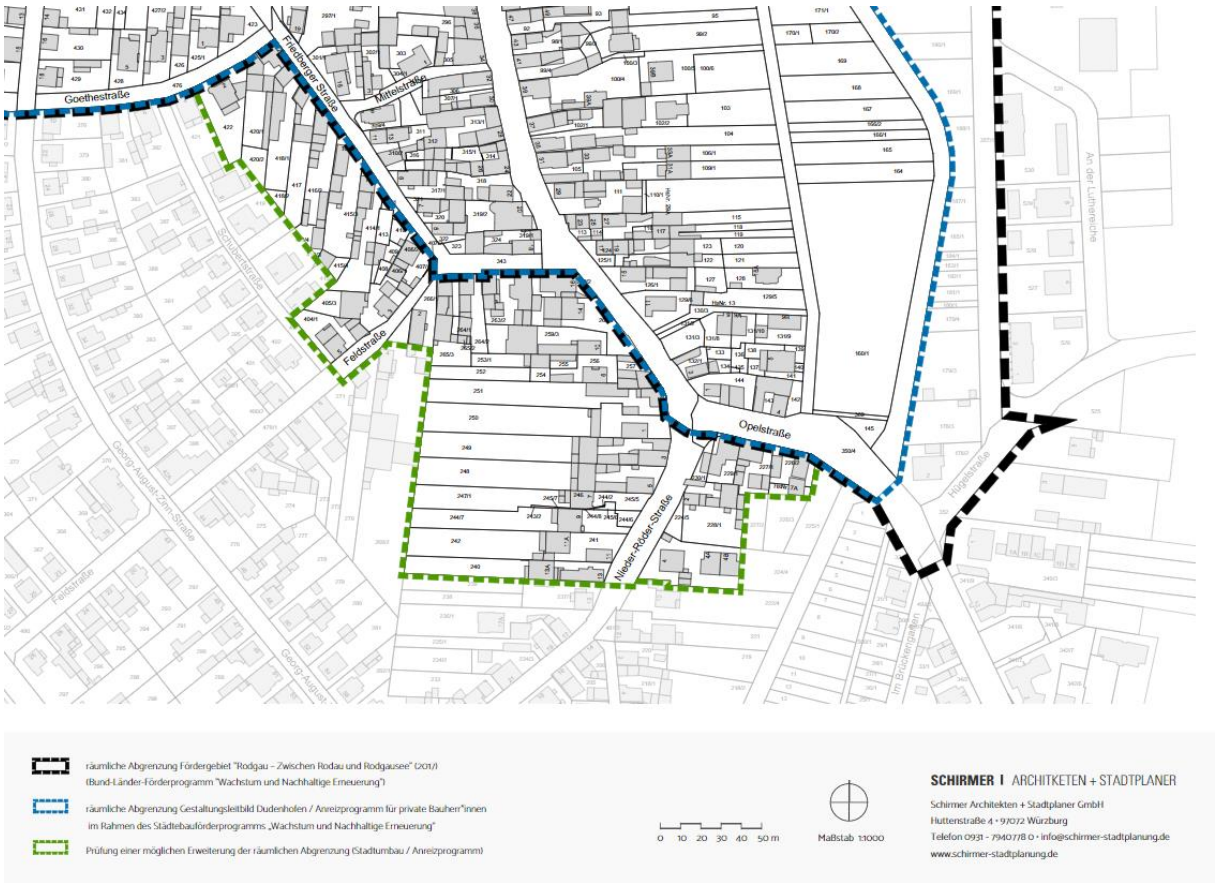
Dudenhofen ist der einzige Stadtteil Rodgaus, der noch einen relativ intakten historischen Ortskern aufweist. Diese Qualität soll auch in Zukunft nicht verloren gehen so dass der Erhalt der vorhandenen historischen Bausubstanz als wichtiges Ziel der Stadt formuliert wurde. Dies betrifft im Besonderen die Gebäude entlang der Hauptverkehrsachse (Nieuwpoorter/ Nieder-Röder-Straße), da sich hier Dudenhofen in seiner ursprünglichen Form als Straßendorf am deutlichsten erkennen lässt.

Bei mehreren Gebäuden im Erweiterungsbereich zeigt sich ein offensichtlicher Modernisierungsbedarf. Dieser wurde erst im Zuge der Erstellung des Gestaltungsleitbildes und der dazugehörigen Informationsveranstaltung erfasst und konkretisiert.

Angeregt durch Stimmen aus der Bevölkerung sowie durch die Herleitung aus dem historischen Ursprungskataster des Ortes wurde das Fördergebiet in südlicher Richtung um eine Häuserreihe erweitert (siehe Abb.1). Konkret handelt es sich dabei um die südwestliche Bebauung an der Friedberger Straße, einige Häuser in der Feldstraße, die südwestliche bzw. südliche Bebauung an der Nieuwpoorter Straße und der Opelstraße sowie in Verlängerung der Nieuwpoorter Straße weitere historische Gebäude in der Nieder-Röder Straße. Insgesamt wurde das Gebiet um knapp 40 Parzellen bzw. Hauptgebäude erweitert.

Die Erweiterung hat den Erhalt der historischen Dudenhöfer Ortsstruktur und der entsprechenden Bausubstanz zum Ziel. Der ursprünglich aus der Bürgerschaft vorgetragene Gedanke wurde von der Stadt sehr begrüßt.

Nachstehende Plangrafik zeigt den Erweiterungsbereich in parzellenscharfer Abgrenzung.



Parzellenscharfer Plan des Erweiterungsgebietes (Quelle: Schirmer Architekten + Stadtplaner)

Schwarz strichliert lässt sich die aktuelle Abgrenzung des Fördergebietes erkennen. In Grün ist die Erweiterung umgrenzt.

Zustimmung und Beschluss

Die Zustimmung zur Gebietserweiterung durch das zuständige Ministerium erfolgte per Rückmeldung der Hessen Agentur am 22. April 2022. Nach Finalisierung des Gestaltungsleitbildes sowie nach Konzipierung des Anreizprogrammes wurde die Gebietserweiterung im Zusammenhang mit diesen beiden Projekten am 17. Oktober von den Stadtverordneten beschlossen.

7 Leitbilder, Ziele, Strategien

In Anlehnung an die Systematik der Antragsunterlagen zur Programmaufnahme, weiter vertieft durch die Analyse des Fördergebiets (vgl. Absatz 2) und bestätigt durch die breit angelegte Bürgerbeteiligung (vgl. Absatz 7) kristallisierten sich folgende maßgebliche Handlungsbereiche heraus, die für die zukünftige Entwicklung Rodgau-Dudenhofens und damit für den Stadtumbauprozess rahmengebend sind:

Eigene Darstellung Handlungsbereiche

Die Handlungsbereiche sind dabei hinsichtlich untergeordneter Ziele nicht trennscharf. Dem integrierten Ansatz ist es eigen, dass Handlungsansätze ressortübergreifend betrachtet und bearbeitet werden müssen. Viele Themen und Sachverhalte bedingen sich gegenseitig oder haben einen direkten Einfluss aufeinander. Dabei ist die Erreichung einer Flexibilität der baulichen und städtebaulichen Strukturen, im Sinne einer Anpassungs- und Reaktionsfähigkeit zur Gestaltung einer langfristigen und vielfältigen Nutzbarkeit und zur Vermeidung von zukünftigen Funktionsverlusten durch Wandlungsprozesse, ausschlaggebend. Jeder dieser übergeordneten Themenbereiche setzt sich daher aus verschiedenen Unterbereichen zusammen,

die in ihrer Gesamtheit alle Facetten des Stadtumbaus in Rodgau-Dudenhofen erfassen sollen. Auf Grundlage der SWOT-Analyse sowie der identifizierten Handlungsbereiche wurden gemeinsam mit der Verwaltung, in der Bürgerbeteiligung und abschließend mit der Lokalen Partnerschaft (vgl. Absatz 7), die auf den nächsten Seiten folgenden vier Leitbilder (A,B,C,D) für das Stadtumbaugebiet erarbeitet. Als Unterbereiche sind dabei die als Spiegelstriche aufgeführten Handlungsziele zu verstehen, die bei einer angestrebten Erfüllung durch Einzelmaßnahmen immer unter dem oben beschriebenen integrierten Ansatz betrachtet werden müssen.

Leitbild A

Nachhaltiges Wohnen und Leben

Der Wohnstandort Rodgau wird weiter gestärkt. Es werden attraktive Wohnangebote im Stadtteil für unterschiedliche Altersgruppen und Familienformen geschaffen. Der Stadtkern von Dudenhofen…

- zeichnet sich als Stadtteil der kurzen Wege aus
- zeichnet sich als Stadtteil der Begegnung und Kommunikation aus
- zeichnet sich als klimagerechter & energieeffizienter Stadtteil aus
- fördert die Nahmobilität (Fußgänger-, Radfahrer, ÖPNV-Verkehr) sowie neue Mobilitätskonzepte beim Aus- und Umbau der Verkehrsinfrastruktur mit besonderer Priorität
- bietet den Erhalt und Ausbau des naturnahen Wohnumfeldes
- nutzt behutsam (bzgl. Maßstab, Dichte, Typologie) außer-Nutzung-gefallene und unbebaute Flächen zur Stärkung und Weiterentwicklung des Wohnstandorts Rodgau
- bietet modernisierte und energieeffiziente Immobilien unter Einbeziehung des erhaltenswerten stadtbildprägenden Bestandes mit Förderung von Solarenergie (Photovoltaik), Dachbegrünung und Fassadenbegrünung
- bietet bezahlbare, barrierefreie Wohnangebote, die insbesondere den Ansprüchen von Familien mit Kindern sowie der älteren Generationen entsprechen

Leitbild B

Lebendige Räume, Straßen, Plätze

Öffentliche Räume mit ansprechendem Erscheinungsbild werden gestärkt und geschaffen. Rodgau Dudenhofen als Ort der Begegnung, der (Fort-) Bewegung und der Freiräume…

- bietet hohe Aufenthaltsqualität durch Aufwertung und Begrünung von Straßen, Wegen und Plätzen
- dient mit seinen unbebauten Flächen auch der Schaffung von Trittsteinen und Grünachsen, der Vernetzung der Landschaftsräume von der Rodau zum Rodgausee und hält klimawirksame Freiräume offen
- besitzt vielfältige Natur- und Erlebnisräume
- schafft eine vorausschauende Freihaltung und Entsiegelung von privaten und öffentlichen Freiflächen insb. zur Vermeidung von Überhitzung
- berücksichtigt in besonderem Maße die Belange des Arten- und Klimaschutzes

Leitbild C

Erlebbares, vielfältiges Rodgau Dudenhofen

Der Stadtteil als vielfältiges Zentrum für alle Generationen…

- bietet Vielfalt, Erlebnis und eine bereichernde und verträgliche Nutzungsmischung im Stadtkern und steuert damit der Identität als Pendlerstadt entgegen
- bietet in kompakter Lage ein qualitätsvolles Angebot an Gastronomie mit Außenbereichen an
- bietet eine gut ausgebaute digitale Infrastruktur
- bietet in kompakter Lage ein qualitätsvolles Angebot an Handel und Dienstleistungen, das auch u.a. eine Bindung des vorhandenen Kaufkraftpotenzials ermöglichen kann und fördert damit eine Stadt der kurzen Wege
- bietet einen integrierten Versorgungsansatz im Gesundheitswesen (ärztliche Versorgung, Angebote zum Gesundheits- und Pflegemanagement)
- bietet soziale Einrichtungen, Begegnungsmöglichkeiten und kulturelle Angebote für die unterschiedlichen Ansprüche verschiedener Generationen und stellt somit deren Teilhabe am sozialen und kulturellen Leben sicher

Leitbild D

Moderner Wirtschaftsstandort

Der moderne Wirtschaftsstandort Stadtkern Dudenhofen und Gewerbegebiet Dudenhofen …

- bietet ein attraktives Angebot von kundenorientierten + wirtschaflich überlebensfähigen Einzelhändlern
- ermöglicht durch Brach- und Potenzialflächen die Ausweitung des Flächenangebots für Gewerbe und Einzelhandel
- wird insbesondere im Bereich der Hegelstraße neugeordnet und neustrukturiert mit dem Ziel neuer, zentraler Einzelhandelsschwerpunkt in Rodgau zu werden
- besitzt als solcher auch positive Ausstrahlung auf die Gesamtstadt und das regionale Umfeld
- zeichnet sich durch eine angemessene Begrünung im Straßenraum aus
- bietet eine gute Aufenthaltsqualität durch Aufwertung von Straßen und Wegen
- bietet durch eine Verbesserung der Wegeführungen (insb. Rad und Fuß) mit Beschilderung gute Erreichbarkeit und eine Umlenkung der Pendlerströme
- fördert den Einsatz regenerativer Energiequellen zur Wärme- und Stromversorgung
- verfügt durch Entsiegelungsmaßnahmen über angemessene Frei- und Grünräume

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die beschriebenen Leitbilder mit den untergeordneten Handlungszielen die Leitplanken für die zukünftige städtebauliche Entwicklung Dudenhofens bilden sollen, als Qualitätskatalog dienen und der Maßstab sind, an dem die Planungen in der Umsetzungsphase gemessen werden. Diese abgestimmte Strategie führt zu einer größeren Verbindlichkeit und damit auch zu einer größeren Planungssicherheit bei allen Beteiligten. Denn Ziel des in Rodgau-Dudenhofen mit dem ISEK auf den Weg gebrachten Stadtumbauprozesses ist es, eine nachhaltig wirkende Entwicklung zu gestalten. Dies ist nur in einer integrierten Herangehensweise möglich, in der Dudenhofen als Gesamtheit verschiedener Ansprüche, Nutzungen und Akteure begriffen wird. Neben der Behebung städtebaulicher Mängel und der Umsetzung baulicher Maßnahmen ist daher weiterhin vor allem die kontinuierliche Einbindung der vor Ort handelnden Akteure erforderlich. Zudem sind Rahmenbedingungen zu schaffen, die die Stärkung des Stadtteils fördern und Anreize für ihre Belebung schaffen. Weiterhin sind zur Erreichung der Ziele geeignete, gegebenenfalls komplementäre Förderungsinstrumente anzuwenden, die Akteure vor Ort sind entsprechend zu informieren

und im Sinne der Leitbilder und der formulierten Ziele zu beraten. Hier kommt dem Stadtumbaumanagement (vgl. Absatz 7) eine wichtige Schnittstellenfunktion zu. Zukünftige Prozesse und Entwicklungen lassen sich nicht beliebig voraussagen. Deshalb gilt es weiterhin flexibel auf die aktuellen Anforderungen zu reagieren.

8 Organisations- und Beteiligungsstruktur

8.1 Organisationsstruktur

In der Phase der Erarbeitung des ISEK übernahm die „Arbeitsgruppe Stadtumbau“ die Aufgaben der kontinuierlichen Begleitung, Beratung und Steuerung des Prozesses (vier Sitzungen vor Ort sowie weitere telefonische Abstimmungen).
Sie setzte sich aus Vertreterinnen und Vertretern der folgenden Fachämter bzw. Akteure zusammen:

- Fachdienst Stadtplanung (Koordination Stadtumbau)
- Agentur für Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing
- Fachbereich Presse und Information

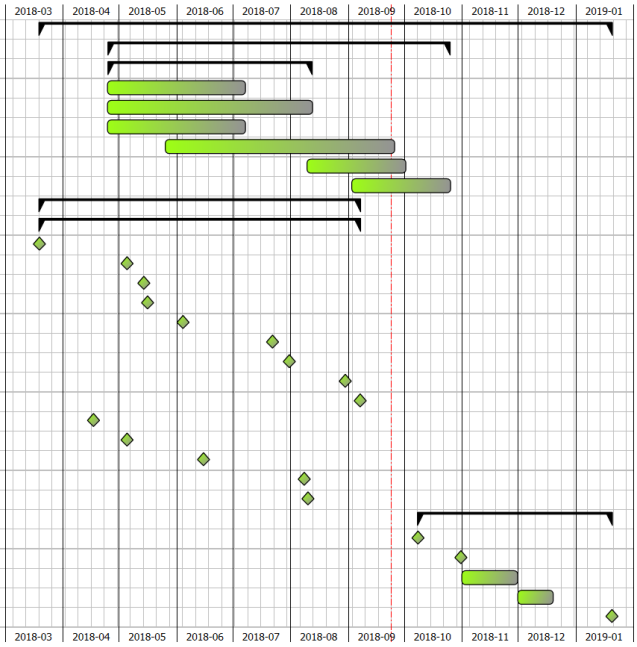
Zusätzlich dazu wurden in zwei sogenannten „Scoping“ Terminen am 16.05. und 02.08.2018 frühzeitig alle an der Umsetzungsphase des Stadtumbaus beteiligten Fachdienste über den aktuellen Sachstand des Bearbeitungsprozesses des ISEK (insbesondere Vorstellung der Maßnahmenvorschläge am 02.08.2018) informiert und beteiligt. Dazu gehören:

- Fachbereich Stadtplanung und Bauberatung
- Fachbereich Grünflächen und Forst
- Agentur für Kultur, Sport, Ehrenamt
- Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
- Fachbereich Finanzmanagement
- Fachbereich Kinder, Jugend und Familie
- Agentur für Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing
- Fachbereich Presse und Information
- Fachdienst Facility Management
- Fachbereich Flächenmanagement, Umwelt, Geodatenservice
- Stadtwerke

Überblick Arbeitsprozess

Die Erarbeitung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erfolgte von Ende April bis Oktober 2018. Der Arbeitsprozess gliederte sich dabei in folgende Arbeitsschritte:

Erstellung ISEK Rodgau, Stadtumbau, "Zwischen Rodau und Rodgausee"	
1 Konzept	
1.1 Analyse Ausgangssituation	
1.1.1 Gesamtstadt	
1.1.2 Konzeptgebiet	
1.2 SWOT-Analyse	
1.3 Maßnahmen und Finanzierung	
1.4 Zusammenstellung Bericht	
1.5 Endredaktion	
2 Beteiligung + Abstimmung	
2.1 Abstimmmung Verwaltung/Arbeitsgruppe/Experten/LoPa	
2.1.1 AG-Kick-Off (1.tes)	21.03.2018
2.1.2 AG (2.tes)	07.05.2018
2.1.3 SCOPING (1.tes)	16.05.2018
2.1.4 Abstimmung NH - DSK (1.tes)	18.05.2018
2.1.5 Netzwerktreffen (1.tes)	06.06.2018
2.1.6 LoPa, Leitbild/SWOT/Projektblätter	24.07.2018
2.1.7 SCOPING - AG (2.tes)	02.08.2018
2.1.8 LoPa, Maßnahmenblätter	30.08.2018
2.1.9 zusätzl. Abstimmung Verwaltung	07.09.2018
2.2 Pressetermin	17.04.2018
2.3 Tag der Städtebauförderung + LoPa-Initiierung	05.05.2018
2.4 Leitbildwerkstatt	15.06.2018
2.5 Projektwerkstatt	08.08.2018
2.6 Bürgerinfo zum Stadtteilfest "Dudenhöfer Bierfest"	10.08.2018
3 Prozess - Schlüsseltermine	
3.1 Magistrat: Präsentation ISEK-Entwurf	08.10.2018
3.2 Abgabe Entwurf Ministerium zur Prüfung	31.10.2018
3.3 Prüfung durch Ministerium	
3.4 Erstellung Endversion nach Abstimmmung Ministerium	
3.5 Vorstellung und Beschluss ISEK (Gremienstitzung)	



Eigene Darstellung Überblick Arbeitsprozess

Bereits während der Phase der Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurden für den Umsetzungsprozess des Stadtumbaus geeignete Strukturen vorbereitet und geschaffen. So wurde im Mai 2018 mit der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG ein Büro für das Stadtumbaumanagement beauftragt. Für die konkrete Ausgestaltung der Strukturierung des weiteren Prozesses ist der Fachdienst Stadtplanung als federführender Fachdienst der Stadt Rodgau gemeinsam mit dem bereits beauftragten Stadtumbaumanagement zuständig.

Folgende zentrale Akteure wirken bei der Umsetzung des Stadtumbauprogramms in Rodgau mit:

Stadtumbaukoordination

Der Fachdienst Stadtplanung wird als federführender Fachdienst den Stadtumbauprozess weiterhin insgesamt koordinieren, in enger inhaltlicher und prozessualer Abstimmung mit den involvierten Fachdiensten und dem Stadtumbaumanagement. Zu den diesbezüglichen Aufgaben gehören:

- die Gesamtkoordination des Programms und aller Akteure
- die übergreifende Koordination der Einzelmaßnahmen
- die verwaltungsinterne Abstimmung, insbesondere mit den zuständigen Fachdiensten
- die langfristige inhaltliche Justierung des Prozesses

Stadtumbaumanagement

Bereits im Mai 2018 wurde mit der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG ein Büro für das treuhänderische Stadtumbaumanagement beauftragt. Es übernimmt als operativer Partner des Fachdienstes Aufgaben der Koordination, Kommunikation, Partizipation und Dokumentation im Rahmen der Programmumsetzung innerhalb der Kommune. Die Aufgaben des Stadtumbaumanagements umfassen dabei u.a.:

- die treuhänderische Verwaltung der Finanzmittel
- die Koordination und Steuerung der Umsetzung von Einzelmaßnahmen sowie aller dabei relevanten Aktivitäten und Akteure
- das Anstoßen weiterer Projekte und Prozesse neben den geförderten Einzelmaßnahmen
- die Unterstützung der Stadt bei der Förderantragsstellung
- ggf. die Akquisition weiterer Fördermittel aus anderen Programme
- das Aufstellen von Kosten- und Finanzierungsübersichten
- Steuerung der Einhaltung und Fortschreibung der Umsetzungszeitpläne der Einzelprojekte
- Initiierung, Konzeption und Steuerung einer gezielten Öffentlichkeitsarbeit (Label / Marke / Homepage)
- Begleitung und Moderation der Lokalen Partnerschaft
- Monitoring und Evaluation des Stadtumbauprozesses
- treuhänderische Verwendung der Finanzmittel

Lokale Partnerschaft (LoPa)

Die Lokale Partnerschaft wurde während der Phase der Erstellung des Konzeptes im Mai 2018 durch das Stadtumbaumanagement initiiert und gegründet. Das Stadtumbaumanagement war fortan für die Begleitung und Moderation der Sitzungen verantwortlich.
Die LoPa ist ein lokales Expertengremium, das sich aus verschiedenen relevanten Akteuren und Interessensgruppen für die Entwicklung Rodgau-Dudenhofens zusammensetzt:

- Vertreterinnen und Vertreter der politischen Fraktionen
- Vertreterinnen und Vertretern aus Bewohnern / Eigentümern
- Gewerbetreibende
- Vertreterinnen und Vertreter von Kultur- und Sozialeinrichtungen
- Vertreterinnen und Vertreter von Vereinen / Gruppen
- Vertreterinnen und Vertreter von Jugend, Senioren und Menschen mit Behinderung
- Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungswirtschaft

Die Aufgaben und Funktionen des Gremiums sind in den geltenden Leitlinien des Förderprogramms „Stadtumbau in Hessen“ festgelegt. Mit der Lokalen Partnerschaft soll eine intensive Einbindung und Vernetzung der örtlichen Akteure bewirkt werden, indem unterschiedliche Interessen koordiniert und lokale Ressourcen gebündelt werden. Es handelt sich somit um ein zentrales Abstimmungs- und Beratungsgremium des Stadtentwicklungsprozesses – seine Mitglieder haben eine wichtige Multiplikatorenfunktion für den gesamten Stadtteil. Sie können im Rahmen der Projektumsetzung auch Trägerfunktionen für private und zivilgesellschaftliche Initiativen und Maßnahmen übernehmen.
Da die Lokale Partnerschaft formal aus der HGO heraus keine Kompetenzen besitzt, wurde bereits gemeinsam mit den Mitgliedern der Lokalen Partnerschaft eine Geschäftsordnung verabschiedet, die ihre Legitimation, ihre Handlungsspielräume, ihre Entscheidungsbefugnisse bzw. der Tragweite und die Verbindlichkeit ihrer Empfehlungen beschreibt.

Die LoPa tagte im Zuge der Konzepterstellung insgesamt vier Mal, um die zentralen Zwischenschritte und –ergebnisse des konzeptionellen Prozesses intensiv zu diskutieren und Empfehlungen auszusprechen. Dazu wurde jeweils die NH ProjektStadt als Ersteller des ISEK zu den Sitzungen zugeladen, um über die Zwischenstände zu referieren.

Mit einem weiterhin regelmäßigen Sitzungsturnus soll die LoPa den gesamten Stadtumbauprozess und damit die konkretisierten Planungen und baulichen Umsetzungen der Einzelmaßnahmen kontinuierlich begleiten. So soll das Verständnis, die Akzeptanz und die Identifikation mit dem Stadtumbauprozess weiter gefördert werden.

8.2 Prozessablauf und Beteiligungsstruktur

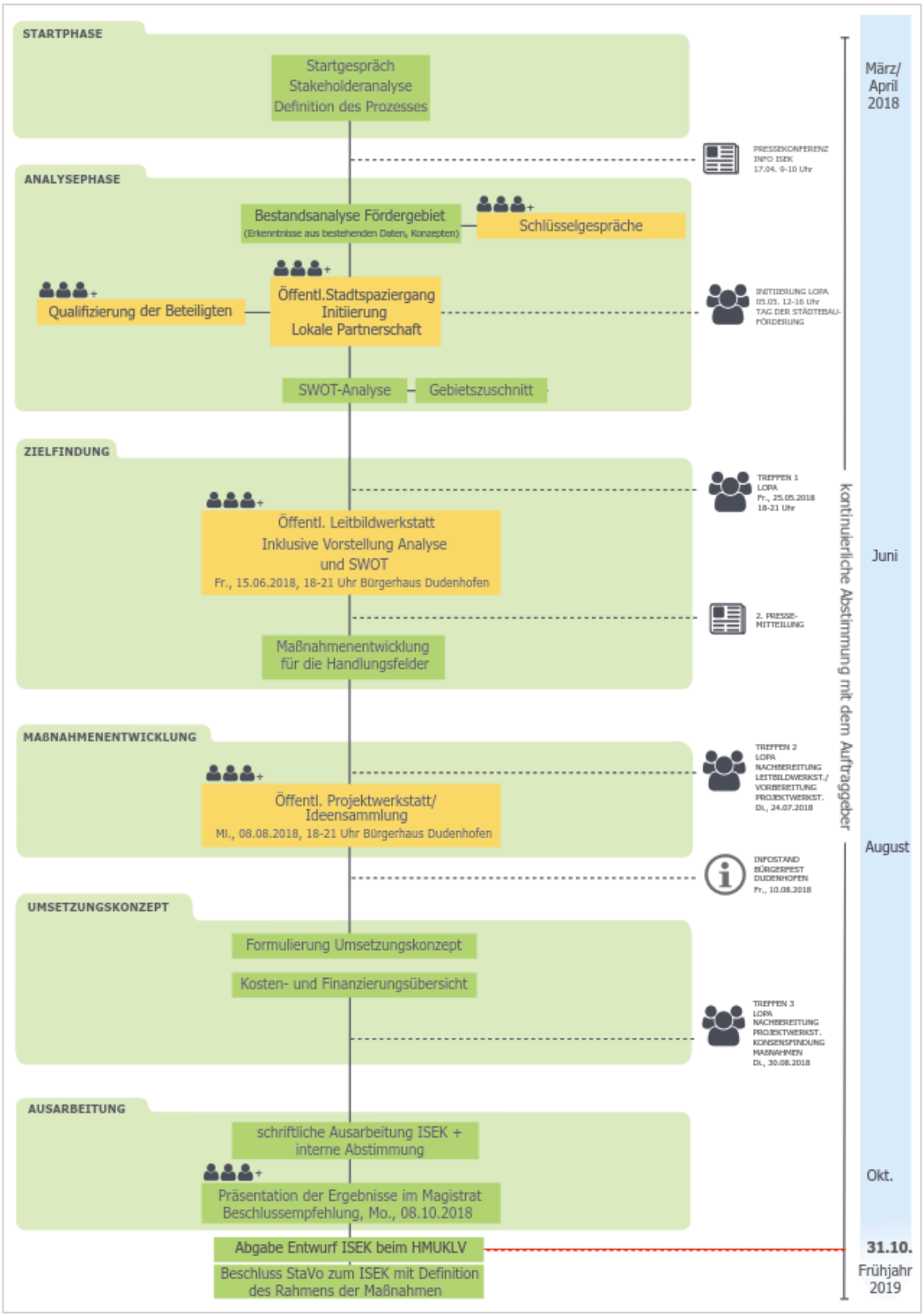
In der ersten Phase der Bestandsaufnahme und -analyse wurden vorhandene Statistiken, Gutachten, Daten und Planungsgrundlagen ausgewertet. Auf der Grundlage einer Stärken-Schwächen-Analyse wurden Potenziale benannt und Ziele definiert. Diese wurden in Handlungsfelder gegliedert und mit der Verwaltung, der Bürgerschaft und der Lokalen Partnerschaft rückgekoppelt.

Ein wichtiger Bestandteil der konzeptionellen Arbeit war es, die Sicht der vor Ort lebenden Personen in die Überlegungen einzubeziehen. Stadtumbau kann nicht alleine funktionieren. So wurde das Konzept unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und in Kooperation mit der Lokalen Partnerschaft und erarbeitet. Dadurch konnte sichergestellt werden, dass die Inhalte des ISEK auf kommunaler Ebene verankert sind.

Hierfür wurden von der Stadt Rodgau und der NH ProjektStadt verschiedene Veranstaltungsformate organisiert, um die Kreativität, den kritischen Blick, den Ideenreichtum, das Fachwissen und die Lebenserfahrung möglichst vieler Bürgerinnen und Bürger Rodgaus mit einzubeziehen.

Gleichzeitig wurde durch das Stadtumbaumanagement eine Projekthomepage erstellt. Über die Seite www.stadtumbau-rodgau.de können sich seit Juli 2018 alle interessierten Bürgerinnen und Bürger bequem, übersichtlich und transparent über den Stadtumbau und die verschiedenen Verfahrensschritte informieren. Dort sind u.a. alle Protokolle der öffentlichen Veranstaltungen einsehbar. Über das Internet kann so ein noch größerer Bevölkerungskreis erreicht und informiert werden.

Die folgende Abbildung zeigt den Ablauf- und Kommunikationsprozess zur Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzepts



Eigene Darstellung Ablauf- und Kommunikationsprozess

Beteiligungsverfahren im Rahmen der Konzeptphase

Auf Grundlage der Analyse und unterstützt durch den Prozess der Bürgerbeteiligung wurden Leitbilder, Konzepte und Maßnahmenvorschläge mit der Verwaltung, den Akteuren im Gebiet, und der Lokalen Partnerschaft erarbeitet. Insgesamt wurden vier Sitzungen der Lokalen Partnerschaft, drei große öffentliche Beteiligungsveranstaltungen sowie eine Informationsveranstaltung durchgeführt. Sie dienten dazu, die Kenntnisse der Bewohnerinnen und Bewohner, der Gewerbetreibenden und der ansässigen Vereine / Institutionen / Verbände in das ISEK zu überführen. Einerseits wurden mit den Bürgerinnen und Bürger Inhalte erarbeitet, andererseits Erkenntnisse aus dem Analyseprozess mit den Bürgerinnen und Bürgern rückgekoppelt und überprüft.

Im Folgenden werden die drei Beteiligungsveranstaltungen und eine Informationsveranstaltung kurz dargestellt.

Hinweis: Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligungen sind in den jeweiligen Protokollen zu den Veranstaltungen im Anhang des ISEK zu finden.

Gemeinsamer Stadtspaziergang mit Initiierung der Lokalen Partnerschaft am Sa, 03.05.2018:

Mit einem gut besuchten Stadtspaziergang am Samstag 03.05.2018, der gleichzeitig auch bundesweiter „Tag der Städtebauförderung“ war, wurde der Startschuss für eine intensive Einbeziehung der breiten Öffentlichkeit an der Erstellung des ISEK gegeben. Alle Bürgerinnen und Bürger, die sich für die Zukunft ihrer Stadt interessieren und Vorschläge und Anregungen für Verbesserungen einbringen wollten, waren willkommen an einem gemeinsamen Rundgang durch das geplante Stadtumbaugebiet teilzunehmen. Der neunzigminütige Stadtspaziergang startete auf dem Vorplatz Bürgerhaus Dudenhofen. Ziel dieser Aktion war es, im Dialog zwischen Verwaltung, Fachplanung und Bürgern zu bestimmen, wo sich die entscheidenden Ansatzpunkte für den Stadtumbau befinden. So waren die rund 50 Teilnehmenden an diesem Rundgang aufgefordert, Orte, Plätze, Situationen, die sie als „Problemzonen“ oder aber als besonders beliebte Treffpunkte oder Aufenthaltsorte wahrnehmen, zu benennen und zu zeigen. An Stellwänden am Bürgerhaus gab es zudem zahlreiche Informationen rund um das Stadtentwicklungsprojekt. Interessierte Bürgerinnen und Bürger an der Lokalen Partnerschaft konnten sich in ausgehängten Listen eintragen, um sich für eine zukünftige Mitarbeit zu be-

werben. Speziell an Familien richtete sich dabei das Begleitprogramm für Kinder mit Popcornmaschine und Luftballonkünstler. Von Beginn an des Prozesses wurde mit diesem Aktionstag allen Teilnehmenden deutlich, dass nicht nur die Kommunalverwaltung, sondern auch alle am Ort ansässigen Interessengruppen sowie die breite Öffentlichkeit in die Ausarbeitung dieses

Fotos Stadtspaziergang mit Informationsstand am Bürgerhaus 05.05.2018 (Quelle: Steffen Diemer)

Konzepts eingebunden werden

<u>Leitbildwerkstatt am Freitag, 15.06.2018:</u>

Mit der Leitbildwerkstatt am Freitag, 15.06.2018 wurde die zweite Phase im Rahmen der Erstellung des ISEK eingeläutet. Ziel der Veranstaltung war es, gemeinsam mit den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern, Vertretern aus der Lokalpolitik und Vertretern der Lokalen Partnerschaft die Richtung des weiteren Prozesses zu bestimmen und ein umfassendes Leitbild zu erstellen. Die Gruppe diskutierte und erarbeitete unter den Stichworten „Wohnen“, „Identität“, „Öffentlicher Raum“ sowie „Infrastruktur/Gewerbe“ die jeweiligen Stärken und Schwächen des Gebietes und hielt ihre Handlungsvorschläge in einem Leitbildentwurf fest. Diese Leitlinien dienen als Grundlage des ISEK (siehe Punkt 6 Leitbilder, Ziele, Strategien) aus dem die konkreten Maßnahmen und Projekte beschrieben werden. Sie sind somit ein Qualitätskatalog, an denen der Stadtumbau in Dudenhofen in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren gemessen wird.

Fotos Leitbildwerkstatt 15.06.2018 (Quelle: Steffen Diemer)

<u>Projektwerkstatt am Mittwoch, 08.08.2018:</u>

Mit der Projektwerkstatt am Mittwoch, 08.08.2018 wurde gemeinsam mit den ca. 100 Teilnehmenden der nächste große Schritt im Planungsprozess gegangen. Aus den im Juni formulierten Leitbildern zu den Themen öffentlicher Raum, Wohnen, Infrastruktur + Versorgung/Gewerbe und Identität waren rund 30 konkrete Maßnahmenvorschläge entstanden. Die präsentierten Ideen standen an diesem Abend in zwei Arbeitsgruppen zur Diskussion und konnten von den Teilnehmenden ergänzt und priorisiert werden. Außerdem konnten weitere Vorschläge für Maßnahmen und Projekte im Stadtumbaugebiet eingebracht werden. Die Ergebnisse des Abends flossen nach einer fachlichen Bewertung in die Beschreibung der Einzelmaßnahmen (siehe Punkt 9 Beschreibung der Einzelmaßnahmen) ein.

Fotos Projektwerkstatt 08.08.2018 (Quelle: Steffen Diemer)

Informationsstand Bierfest Rodgau-Dudenhofen am Freitag, 10.08.2018:

Zur Eröffnung des Dudenhöfer Bierfestes am Freitag, 10.08.2018 konnten sich alle interessierten Bürgerinnen und Bürger an einem Informationsstand der NH ProjektStadt in gemütlicher Atmosphäre über den aktuellen Stand des Stadtumbauprozesses in Dudenhofen informieren. Auf verschiedenen Stellwänden wurden erste Projekte und Maßnahmen gezeigt, die in der Projektwerkstatt zwei Tage zuvor gemeinsam ermittelt und erarbeitet wurden. Ziel war es, die Möglichkeit eines Festes im Stadtteil zu nutzen, um das Thema Stadtumbau weiter in die Köpfe der Menschen bringen und vor allem diejenigen zu erreichen, die ansonsten nicht zu einer klassischen Beteiligungsveranstaltung gehen würden. An diesem Abend konnte so das Thema Stadtumbau auf noch breitere Beine gestellt werden.

Fotos Infostand Bierfest 10.08.2018 (Quelle: NH ProjektStadt)

9 Maßnahmen und Instrumente

In den Antragsunterlagen zur Programmaufnahme wurden bereits erste Maßnahmen für das Programmgebiet „Zwischen Rodau und Rodgausee“ im Programm Stadtumbau in Hessen skizziert.
Die daraus im Rahmen der Leitbildentwicklung, des Beteiligungsprozesses und verwaltungsinterner Abstimmungen herausgearbeiteten Maßnahmenvorschläge haben sich zu umsetzungsbasierten Maßnahmen konkretisiert.

Die Förderfähigkeit und die Höhe der Förderfähigkeit im Rahmen des Stadtumbauprogramms Hessen können nicht abschließend im ISEK bestimmt werden. Die Förderfähigkeit ergibt sich u.a. aus den Regelungen der RiLiSE und den jeweiligen Bedingungen der Förderbescheide.

Ergebnisse von Abstimmungs- und Beteiligungsprozessen sind zentraler Bestandteil einer offenen Beteiligungskultur im Rahmen der Programmumsetzungsphase.
Die baulichen Maßnahmen werden im Einzelnen vorgestellt.
Gemäß der „Hinweise zu den einzelnen Bestandteilen des Förderantrags des Bund-Länder-Programms Aktive Kernbereiche in Hessen im Programmjahr 2017“ erfolgt eine Vorstellung der Steuerung und Steuerungsstrukturen (Kostenart II) und der Vergütung für Beauftragte (Kostenart III) nicht über standardisierte Blätter mit Einzelmaßnahmenbeschreibungen.

Konzept zur stadtgestalterischen Einbindung von Gewerbegrundstücken Kostenart I (Vorbereitung der Maßnahme)
Im Rahmen der Arbeitsgruppensitzungen wurde herausgestellt, dass eine Profilierung des Gewerbegebiets Dudenhofen angestrebt werden soll. Das eher gesichtslose und ohne wirkliches Image ausgestattete Gebiet soll mehr ins das Bewusstsein der Stadtgesellschaft als integraler Bestandteil einer städtebaulichen Leitidee gerückt werden.

Ziel einer Konzepterstellung zur stadtgestalterischen Einbindung von Gewerbegrundstücken ist eine gestalterische Aufwertung von Gewerbegrundstücke durch innovative Lösungen zur

- Imagebildung durch Schärfung des Gebietsprofils und Identität
- „Bereinigung“ von Grundstücksgrenzen und Einfriedigungen
- Begrünung an geeigneten Stellen
- Hof-, Dach- und Fassadenbegrünung und Gestaltung

Pflichtbeitrag Kompetenzzentrum Hessen Agentur, Kostenart II (Steuerung und Steuerungsstrukturen)

Für die fachliche Begleitung des Stadtumbauprogramms ist an das Kompetenzzentrum Hessen Agentur GmbH ein jährlicher Beitrag in Höhe von 12.500,- EUR zu entrichten.

Vergütung für Beauftragte, Kostenart III

Ein Stadtumbaumanagement wurde eingesetzt. Bei Einzelmaßnahmen wird die Stadt vom Stadtumbaumanagement bei der Vorbereitung und Mittelbeantragung, Umsetzung und konzeptioneller Weiterentwicklung des Stadtumbauprozesses unterstützt.

Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit, Kostenart IV

Siehe Einzelmaßnahmenbeschreibung.

Grunderwerb, Kostenart V

Siehe Einzelmaßnahmenbeschreibung.

Ordnungsmaßnahmen, Kostenart VI

Siehe Einzelmaßnahmenbeschreibung.

Verbesserung Verkehrsverhältnisse, Kostenart VII

Siehe Einzelmaßnahmenbeschreibung.

Gestaltung von Freiflächen/ Wohnumfeldmaßnahmen, Kostenart VIII

Siehe Einzelmaßnahmenbeschreibung.

Neubau von Gebäuden, Kostenart IX

Siehe Einzelmaßnahmenbeschreibung.

Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, Kostenart X

Keine. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden soll über eine Anreizförderung, Kostenart XIX, abgedeckt werden (Erläuterung siehe dort).

Verlagerung oder Änderung von Betrieben, Kostenart XII

Der Gartenbaubetrieb Baumschule Haufler, Hegelstraße 2, soll im Verlauf der Programmdurchführung verlagert werden, um die städtebaulich notwendige Entwicklung des Bereichs voranzubringen.

Instrument Verfügungsfonds, Kostenart XV

Siehe Einzelmaßnahmenbeschreibung.

Instrument Anreizförderung, Kostenart XIX

Im Rahmen des Stadtumbaumanagements kann über die Etablierung einer Anreizförderung entschieden werden. Die Rahmenbedingungen dazu sind in der RiLiSE festgeschrieben und können folgendermaßen zusammengefasst werden:

- Investitionen privater Eigentümer für kleinere private Einzelmaßnahmen
- Gegenstand eines jährlichen Programmantrags
- Festlegung einer verbindlichen kommunalen Regelungsgrundlage
- förderfähige Kosten höchstens 85% der anerkannten Kosten; Förderung nach RiLiSE (entsprechend der jährlichen kommunalen Förderquote), Maximalbetrag, als Zuschuss je Objekt (max. sind bis 20.000,- EURO je Objekt/Fördergegenstand denkbar).
- Ausschluss von Doppelförderungen

Zur städtebaulichen Aufwertung des Gebiets werden folgende Szenarien der Anreizförderung vorgeschlagen:

1. Anreizförderung Begrünungsmaßnahmen und Regenwassermanagementsysteme
2. Anreizförderung Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
3. Anreizförderung stadtgestalterische Einbindung von Gewerbegrundstücken

Genauere Erläuterungen erfolgen bei den Beschreibungen der Einzelmaßnahmen.

Gebietsrelevante, nicht förderungsfähige Maßnahmen

Einrichtung Stadtbusanbindung

Verbesserungen im ÖPNV durch eine Verdichtung des Stadtbusangebots für das Programmgebiet und den Stadtteil wurde gefordert. Durch den Neubau von Wohngebäuden im Bereich des B-Planbereichs D 24 südlich der Claus-von-Stauffenberg-Schule, das sich in direkter Nachbarschaft zum Programmgebiet befindet, und einer weiteren angestrebten Innenentwicklung ist ein verbessertes Stadtbusangebot sicherlich gerechtfertigt.

Bushaltestellen des Regionalbusverkehrs sind vorhanden und könnten mitbenutzt werden.

Die Einrichtung einer Stadtbusanbindung ist Aufgabe der Verkehrsträger und u.a. durch betriebswirtschaftliche Fragen bestimmt. Förderungsrechtlich kann diese Maßnahme aus Stadtumbaumitteln nicht gefördert werden.

10 Projektmodifikationen im Rahmen der ISEK-Fortschreibung

Eine ganze Reihe der im ISEK 2018 projektierten Einzelmaßnahmen wurde inzwischen umgesetzt. Dies betrifft insbesondere die Vorbereitung der Maßnahmen: Gestaltungs- und Nutzungskonzept Ortskern, Strategiekonzept zur Stärkung des Einzelhandels, Parkraumkonzept, Gestaltungsleitbild Gebäude und Freiflächen, teilräumliches Entwicklungskonzept für das Gewerbegebiet Hegelstraße. Eine Studie zur Renaturierung des Bruchgrabens, die Weiterentwicklung des Rodauparkkonzeptes und das Naherholungskonzept Rodgausee sind in Bearbeitung. Für die Umsetzung von Maßnahmen an der Rodau wurden bereits vorbereitend Grundstücke erworben. Das Anreizprogramm für Gebäudemodernisierung und Freiflächengestaltung wurde installiert. Aktuell werden bauliche Maßnahmen insbesondere zur Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen durchgeführt (entlang der Rodau sowie für den „Dellweg“ als Verbindung von Dudenhofen mit dem Rodgausee). Im September 2023 beginnt die bauliche Umsetzung der Neugestaltung des zentralen Quartiersplatzes (Platzfolge Bürgerhaus, Dalles, Ludwig-Erhard-Platz). Projektsteuerung, Abstimmungen der Lenkungsgruppe und Sitzungen der Lokalen Partnerschaft finden fortwährend statt.

Durch zum Teil veränderte Rahmenbedingungen und neue Erkenntnisse im Zuge der Programmdurchführung wurde der Bedarf für eine erneute Zielevaluation deutlich. Dies impliziert die Anpassung bestehender sowie die Initiierung neuer Einzelmaßnahmen, die im Rahmen des ISEKs bisher nicht erfasst oder thematisiert wurden. Mit der vorliegenden Fortschreibung werden notwendige Anpassungen vorgenommen und die Liste der Einzelmaßnahmen evaluiert und ergänzt.

Diesbezügliche Abstimmungen mit den Förderbehörden sind bereits erfolgt. Auf die ISEK-Fortschreibung wurde zudem bereits in den Programmanträgen 2022 und 2023 hingewiesen, da mit diesen bereits neue Maßnahmen (z. B. Realisierungswettbewerb auf dem Gelände der ehemaligen Minigolfanlage, Beauftragung von Beratungsleistungen im Zuge des Anreizprogramms) angemeldet wurden. Die interne Abstimmung erfolgte in der Lenkungsgruppe, die Lokale Partnerschaft wurde in den Prozess eingebunden. Der Beschluss des fortgeschriebenen und durch die Förderbehörden anerkannten ISEKs ist für die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 11. Dezember 2023 terminiert.

Nachfolgend werden wesentliche Inhalte des ISEKs kritisch reflektiert und im Zuge der Fortschreibung überarbeitet und/ oder ergänzt.

Projektmodifikationen für gelistete Maßnahmen des ISEKs 2018

Einige der im ISEK verankerten Einzelmaßnahmen konnten bereits im Verlauf der bisherigen Programmumsetzung verwirklicht werden. Jedoch zeichnen sich in einigen Fällen finanzielle bzw. inhaltliche Veränderungen oder sogar Projektverwerfungen mit individuellen Hintergründen ab. Zum Teil werden Maßnahmen von der Stadt nicht weiterverfolgt, da sich die Rahmenbedingungen verändert haben, sodass eine Finanzierung aus dem Bund-Länder-Programm Wachstum und Nachhaltige Erneuerung (vormals Stadtumbau) nicht länger notwendig ist.

Folgende Maßnahmen werden daher aus dem ISEK gestrichen (Nummerierung gem. Maßnahmenkatalog ISEK 2018):

- 1.5 „Wohnraumentwicklungskonzept für eine geordnete Innenentwicklung“
- 5.2 „Grunderwerb Fläche für Fortführung Siemensstraße zur Hegelstraße“
- 6.3 „Abbruch Bürgerhaus Dudenhofen (Vorbereitung Neubau 9.2.2)“
- 7.1.1 „Fuß- & Radweg von Jügesheim zum Rodgausee, Planung“
- 7.1.2 „Fuß- & Radweg von Jügesheim zum Rodgausee, Ausbau“
- 7.7.1 „Umgestaltung & Weiterführung Siemensstraße, Planung“
- 7.7.2 „Umgestaltung & Weiterführung Siemensstraße, Ausbau“
- 8.5 „Gemeinbedarfseinrichtung Freiherr-v.-Stein-Straße 8, bisheriges "Jugendhaus" als Treff für alle Generationen, barrierefreie Gestaltung der Außenanlage (…)“
- 10.2.2 „Friedberger Straße 37, Umbau und Modernisierung, energetische Sanierung, städtisches Eigentum“
- 10.2.3 „Friedberger Straße 35 (ehem. Feuerwehrhaus), Planung und gestalterische Aufwertung der Fassaden“

Nicht förderfähige Maßnahmen:

- Verbesserung Stadtbusanbindung, Verdichtung der Taktung
- Auf-/ Ausbau digitale Netzinfrastruktur

Bei anderen Maßnahmen haben sich die Rahmenbedingungen insoweit geändert, dass eine inhaltliche Neuausrichtung notwendig ist. So werden folgende Maßnahmen inhaltlich deutlich modifiziert:

- 4. 1 „Organisatorische und inhaltliche Unterstützung der LoPa“ und 4.2 „Beteiligungsveranstaltungen, Pressearbeit, Plakatausstellung“ werden zusammengefasst zu 4.1 „Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung im Stadtumbau“ (wurde in der Praxis bereits bisher so gehandhabt)

- 7.12.2 „Umgestaltung weiterer Straßen, Fuß- und Radwege (Dr.-Weinholz-Str., Wilhelmstr., Friedrichstr., Rheinstr., Georg-August-Zinn-Str., Goethestr., Karlstr. + Kirchstr., Friedberger Str., Mittelstr., Opelstr., Freiherr-v.-Stein-Str., Bleichstr., Hinter dem Born, Einhardstr., Raiffeisenstr., Kronberger Str., Feldbergstr., Gärtnerweg, Saalburgring, Dudenhöfer Str. Mühlstr.)“: die bisher sehr weitreichend und offen formulierte Maßnahme mit Benennung diverser Straßen wird in drei konkrete Maßnahmen aufgeteilt:

- 7.12 Umgestaltung Dr.-Weinholz-Straße (Planung+Ausbau, ist bereits in Bearbeitung und wurde entsprechend beantragt und genehmigt)

- 7.13 Umgestaltung Einhardstraße (Planung+Ausbau)

- 7.14 Umgestaltung Bleichstraße (Planung+Ausbau)

- 9.2.1 „Gemeinbedarfseinrichtung Bürgerhaus, Bedarfsuntersuchung und Machbarkeitsstudie Neubau Bürgerhaus“: inzwischen kommt ein Neubau für das Bürgerhaus nicht mehr vorrangig in Betracht. Dies nicht zuletzt, da die in Umsetzung befindliche Neugestaltung des Quartiersplatzes (Ludwig- Erhard-Platz) auch die bauliche Umgestaltung des Bürgerhausvorplatzes mit sich zieht und somit den Bestandsbau als Rahmen hervorhebt. Daher wird die Maßnahme neu definiert und hat nunmehr die Modernisierung und Sanierung des Bürgerhauses zum Ziel (Neumaßnahme 1.11 - Gemeinbedarfseinrichtung Bürgerhaus, Bedarfsuntersuchung und Machbarkeitsstudie). Daher ergibt sich aus der ursprünglichen Maßnahme 9.2.2 „Neubau Bürgerhaus“ zukünftig die Maßnahme 10.1.3 „Modernisierung, Umbau und energetische Sanierung Bürgerhaus“.

- Das Anreizprogramm für den Ortskern in Dudenhofen wird als ein gemeinsames Programm aufgestellt, sodass die bisherigen Maßnahmen 19.1, 19.2 und19.3 nun zur Maßnahme 19.1 verschmelzen (wurde in der Praxis bereits so gehandhabt).

Zudem werden die Maßnahmen, die im Maßnahmenkatalog des ISEK bisher in „Planung“ und „Ausbau“ zweigeteilt waren jeweils zusammengefasst und als eine Maßnahme geführt.

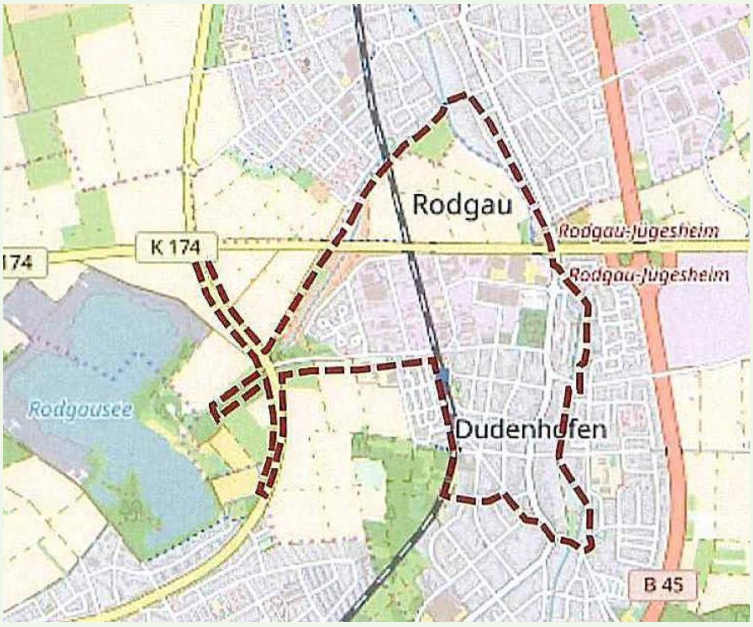
Neben den beschriebenen inhaltlichen Neuausrichtungen einiger Maßnahmen ergeben sich bei einigen Projekten Veränderungen beim Kostenansatz. Gründe dafür sind zum einen offensichtlich unrealistische Schätzungen im ISEK, Kostensteigerungen im Baugewerbe sowie die Teuerung/ Inflation seit dem Jahr 2018. Zum anderen erfolgt in diesem Zuge auch die Zusammenlegung von baulichen Maßnahmen, die bisher in die Teile „Planung“ und „Ausbau“ separiert waren. Für die alleinige Änderung der Kostenansätze, bei der Priorisierung oder der Durchführungszeit werden im Folgenden keine neuen Maßnahmenblätter erstellt. Die neuen Informationen sind der aktualisierten Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie den angepassten Maßnahmensteckbriefen in Kapitel 11 (gelb markiert) zu entnehmen.

11 Beschreibung der Einzelmaßnahmen

ECKDATEN

1.1	**Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept**
Ausgabeart:	I. Vorbereitung der Maßnahmen
Priorität:	1
Durchführungszeitraum:	2018

LAGE/VERORTUNG



Vorläufiges Stadtumbaugebiet (2017)

PROJEKTBESCHREIBUNG

IST-SITUATION / PROBLEMLAGE

Gemäß Zuwendungsbescheid WI-Bank vom 01.11.2017 wurde Rodgau mit dem vorläufigen Stadtumbaugebiet in das Programm „Stadtumbau in Hessen“ aufgenommen. In diesem Zusammenhang ist gem. Pos. 5.3 RiLiSE ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept aufzustellen.

ZIELE DER MASSNAHME

Das ISEK dient als Grundlage für die Umsetzung der Ziele und Maßnahmen des Stadtumbaus. Das ISEK wurde im Februar 2018 beauftragt, wird auf Basis der programmspezifischen Regelgliederung bearbeitet und soll ist als Entwurf beim zuständigen Ministerium vorzulegen.

Im von der Stadt aufzustellenden Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept werden alle relevanten Themenstellungen analysiert. Inhaltliche Richtschnur für die redaktionelle Bearbeitung ist die programmspezifische Regelgliederung. In diesem Rahmen erfolgen u. a.:

- Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse
- Aufbau von Beteiligungsstrukturen und Durchführung von Informationsveranstaltungen und Workshops
- Erarbeitung von Zielen, Leitbild und Handlungsfeldern
- Maßnahmenkatalog
- Zeitplan
- Kostenplanung und Finanzierung

FOTOS

Projektwerkstatt 2018

Titelblatt ISEK 2019

Quelle: NH ProjektStadt

KOSTEN /FINANZIERUNG

GESCHÄTZE GESAMTAUSGABEN	**61.500€**
Im Programm Stadtumbau/WNE förderfähig	61.500€
Sonstige Finanzierungsquellen	keine

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Gestaltungs- & Nutzungs- & Beleuchtungskonzept Ortskern
Einzelmaßnahmennummer	1.2
Durchführungszeitraum	2019
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Nutzer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	35.000,- €
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	35.000,- €
Förderpriorität	1
Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung	I. Vorbereitung der Maßnahmen, 35.000,- €
Sonstige Finanzierungsquellen	keine

II. Projektbeschreibung

Art der Maßnahme

Investitionen im öffentlichen Raum

Gestaltungs-, Nutzungs-, Beleuchtungskonzept Ortskern

(keine Ausführungplanung)

Leitbild A, B, C, D

Dudenhofen …

- fördert die Nahmobilität (Fußgänger-, Radfahrer, ÖPNV)
- als Ort der Begegnung und Kommunikation
- bietet hohe Aufenthaltsqualität durch Aufwertung u. Begrünung von Straßen, Wegen und Plätzen

Maßnahmeninhalte

- handlungsfeldübergreifendes Grundsatzkonzept zur Umgestaltung öffentlicher Räume
- Entwicklung eines Baukastens zur Umgestaltung der innerstädtischen Räume u.a. auf Grundlage der Klimafolgenanpassung, Stadtgestalt, demografischer Wandel, Mobilität, Wohnumfeld
- Konzeption für Aufenthaltsorte und Begegnungsstätten

Verzahnte Maßnahmen

- Klimaschutzkonzept
- Mobilitätskonzept
- Umgestaltung Straßen
- Umgestaltung Platzfolge Ludwig-Erhard-Platz & Bürgerhausvorplatz

Priorität 1

Ziele

- Unterstützung bei der Schaffung einer erkennbaren Identität
- Herstellung von Barrierefreiheit
- Verbesserung der Begrünung, auch als Beschattungselemente
- Elemente einer bewegungsfördernden Stadt
- Vermeidung von Angsträumen; Herstellung von „Wohlfühl"- und Kommunikationsräumen, Stärkung der Aufenthaltsqualität
- Berücksichtigung des Fuß- und Radverkehrs
- Berücksichtigung des Busverkehrs

Nieuwpoorter Straße

Mainzer Straße

Fotos: NH ProjektStadt

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Strategiekonzept zur Stärkung des Einzelhandels im Ortskern
Einzelmaßnahmennummer	1.3
Durchführungszeitraum	2019
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau, Einzelhändler + private Eigentümer
Nutzer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau, Einzelhändler + private Eigentümer

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	35.000,- €
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	35.000,- €
Förderpriorität	1
Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung	I. Vorbereitung der Maßnahmen, 35.000,- €
Sonstige Finanzierungsquellen	keine

II. Projektbeschreibung

Art der Maßnahme

Investitionen im öffentlichen Raum

Strategiekonzept zur Stärkung des Einzelhandels im Ortskern

Leitbild A, B

Dudenhofen …

- bietet eine gute Wohn-, Einkaufs- und Aufenthaltsqualität
- fördert die Nahmobilität (Fußgänger-, Radfahrer, ÖPNV)
- bietet hohe Aufenthaltsqualität durch Aufwertung u. Begrünung von Straßen, Wegen und Plätzen

Maßnahmeninhalte

- Einzelhandels-Strategiekonzept für Ortskern und Hegelstraße zur
  - Ermittlung des örtlichen Einzelhandelsangebots und -bedarfs
  - Abgleich mit Verkaufsflächen-angebot und –bedarf
  - Nutzung von Synergien unterschiedlicher Einzelhandelsbranchen
  - Ermittlung von Gestaltungs-erfordernissen im öffentlichen Raum

Verzahnte Maßnahmen

- Parkraumbewirtschaftungskonzept
- Mobilitätskonzept
- Umgestaltung Straßen
- Umgestaltung Platzfolge Ludwig-Erhard-Platz & Bürgerhausvorplatz

Priorität 1

Ziele

- Einzelhandel im Ortskern bildet weiterhin wichtige Säule der Innenentwicklung
- Unterstützung bei der Schaffung einer erkennbaren Identität als Einzel-handelsstandort im Ortskern und in der Hegelstraße
- Herstellung von Barrierefreiheit
- Verbesserung der Begrünung, auch als Beschattungselemente
- Herstellung von „Wohlfühl"- und Kommunikationsräumen, Stärkung der Aufenthaltsqualität
- Berücksichtigung des Fuß- und Radverkehrs
- Berücksichtigung des Busverkehrs

Ludwig-Erhard-Platz

Hegelstraße

Fotos: NH ProjektStadt

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Parkraumbewirtschaftungskonzept
Einzelmaßnahmennummer	1.4
Durchführungszeitraum	2019
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Nutzer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	40.000,- €
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	40.000,- €
Förderpriorität	1
Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung	I. Vorbereitung der Maßnahmen, 40.000,- €
Sonstige Finanzierungsquellen	Keine

II. Projektbeschreibung

Art der Maßnahme: Investitionen im öffentlichen Raum

Parkraumbewirtschaftungskonzept

Leitbild A, B, C, D

Dudenhofen …
- fördert die Nahmobilität (Fußgänger-, Radfahrer, ÖPNV)
- als Ort der Begegnung und Kommunikation
- bietet hohe Aufenthaltsqualität durch Aufwertung u. Begrünung von Straßen, Wegen und Plätzen

Maßnahmeninhalte

- Analyse des vorhandenen Parkraumangebots
- Analyse der (Höchst-) Parkdauer und des Belegungsgrads
- Empfehlungen zu
  - räumlicher Ausdehnung der Parkraumbewirtschaftung
  - Bewirtschaftungszeiten und Gebührenhöhe
  - unterschiedlichen Parkraumzonen
  - „Brötchentaste“
  - Bewohnerparken

Verzahnte Maßnahmen

- Mobilitätskonzept
- Umgestaltung Platzfolge Ludwig-Erhard-Platz & Bürgerhausvorplatz
- Umgestaltung Straßen

Priorität (noch zu bestimmen)

Ziele

- Verminderung des Parkdrucks durch Ab- oder Umlenkung der Pendlerströme
- Verminderung des Parksuchverkehrs
- „Wiederentdeckung“ und „Wiederbelebung“ vorhandener Straßen & Plätze
- Verbesserung der Funktion von Straßen und Plätzen durch höhere Aufenthaltsqualität und Ökologie
- kein Parken auf Bürgersteigen und auf stadtteilprägenden Plätzen (z.B. auf dem „Dalles“)
- Aktivieren des Parkens auf eigenem Grundstück

Gehwegparken in der Nieuwpoorter Straße

Parken auf dem „Dalles“

Fotos: NH ProjektStadt

ECKDATEN

1.5 (neu)	**Realisierungswettbewerb zum Areal rund um die ehemalige Minigolfanlage an der Rodau**
Ausgabeart:	I. Vorbereitung der Einzelmaßnahme
Priorität:	2
Durchführungszeitraum:	2024

LAGE/VERORTUNG

Quelle:DSK

PROJEKTBESCHREIBUNG

IST-SITUATION / PROBLEMLAGE

Zentral auf Höhe des Ortskerns bzw. des künftigen Quartiersplatzes gelegen, befindet sich das Gelände der ehemaligen Minigolfanlage - angrenzend an die Freiflächen entlang der Rodau, die zu großen Teilen in städtischer Hand liegen. Der Handlungsbedarf auf der städtischen Fläche der ehemaligen Minigolfanlage zeichnete sich bereits im Jahr 2021 ab. Nach Aufgabe des Minigolf-Betriebes durch die bisherigen Betreiber konnte keine angemessene Nachfolge gefunden werden, sodass das abgezäunte Gelände nun brach liegt. Im Zuge der gemeinsamen Ortsbesichtigung mit Hessen Agentur und Ministerium wurde über die Fläche bereits diskutiert und eine mögliche Zwischennutzung ins Gespräch gebracht.

Erste Schritte zur Neubelebung des zentral gelegenen Ortes wurden im Rahmen eines Charrette-Verfahrens am Tag der Städtebauförderung 2022 begangen. Hier zeigte sich das große Interesse der Bewohnerschaft an dem Gelände, es wurden verschiedene Ideen zur Wiedernutzbarmachung und Gestaltung des Bereiches eingebracht. Da die Vorschläge jedoch sehr vielfältig waren und die Fläche zudem sehr prägnant und ortsbildprägend gelegen ist (am Kreuzungspunkt zwischen Rodauufer und der den Ortskern querenden Bleichstraße), wird eine

vertiefende Befassung für notwendig erachtet. Im Nachgang des Charrette-Verfahrens wurde insoweit entschieden, dass nicht nur das Grundstück Minigolfplatz, sondern vielmehr der Gesamtraum mitsamt der angrenzenden Rodau, dem Grundstück des Jugendhauses und weiteren Grünflächen an der Rodau im Süden konzeptionell überplant werden soll.

ZIELE DER MASSNAHME

In diesem Kontext ist ein Planungswettbewerb im Sinne eines kombinierten Realisierungs- und Ideenwettbewerbes das angemessene Instrument, um das bestmögliche Ergebnis zu gewährleisten. Neben einem Realisierungsbereich, der insbesondere das Gelände der ehemaligen Minigolfanlage, aber auch das Grundstück des Jugendhauses freiraumplanerisch betrachten soll, sind weitere Flächen entlang der Rodau als Ideenteil vorgesehen. Die Ergebnisse des bereits durchgeführten Charrette-Verfahrens werden dabei selbstverständlich Grundlage und Teil der Auslobung.

FOTOS

Quelle: DSK

KOSTEN /FINANZIERUNG

GESCHÄTZE GESAMTAUSGABEN	**120.000€**
Im Programm Stadtumbau/WNE förderfähig	100.000€
Sonstige Finanzierungsquellen	keine

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Gestaltungsleitbild Fassaden, Außen- und Werbeanlagen
Einzelmaßnahmennummer	1.6
Durchführungszeitraum	2019 - 2020
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Nutzer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	25.000,- €
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	25.000,- €
Förderpriorität	1
Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung	I. Vorbereitung der Maßnahmen, 25.000,- €
Sonstige Finanzierungsquellen	Keine

II. Projektbeschreibung

Art der Maßnahme

Investitionen im öffentlichen Raum

Gestaltungsleitbild Fassaden, Außen- und Werbeanlagen

Leitbild A, B, C, D

Dudenhofen …

- als attraktiver Wohnort und Wirtschaftsstandort mit den Vorzügen urbanen und ländl. Lebens
- als Ort der Begegnung und Kommunikation
- bietet hohe Aufenthaltsqualität durch Aufwertung u. Begrünung von Straßen, Wegen und Plätzen

Maßnahmeninhalte

- Entwicklung Wohnbaulandmodell zur Erschließung innerstädt. Bauflächen
- Erstellung wirtschaftlicher und städtebaul. Machbarkeitsstudien
- Kommunikation mit den Eigentümern + Beteiligungskonzept
- vorausschauender Grunderwerb
- Bodenordnung, Abbruch, Erschließung, Begrünung

Verzahnte Maßnahmen

- Mobilitätskonzept
- Klimaschutzkonzept
- Umgestaltung Platzfolge Ludwig-Erhard-Platz & Bürgerhausvorplatz
- Umgestaltung Straßen
- Parkraumbewirtschaftungskonzept

Priorität 1

Ziele

- Verbessertes Stadtbild wirkt prägt positiv auf Identität und Image
- Geordnete Innenentwicklung
- Weiterentwicklung überkommener Grundstücks- und Baustrukturen
- Stärkung des Wohnstandorts sowie des Versorgungsstandorts Dudenhofen
- „Wiederentdeckung“ und „Wiederbelebung“ vorhandener Straßen & Plätze
- Verbesserung der Funktion von Straßen und Plätzen durch höhere Aufenthaltsqualität und Ökologie

Ludwig-Erhard-Platz (östl.)

Mainzer Str.

Ludwig-Erhard-Platz (westl.)

Raiffeisenstr.

Fotos: NH ProjektStadt

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Naherholungskonzept Rodgausee
Einzelmaßnahmennummer	1.7
Durchführungszeitraum	2019 - 2020
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Nutzer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	40.000,- €
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	40.000,- €
Förderpriorität	1
Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung	I. Vorbereitung der Maßnahmen, 40.000,- €
Sonstige Finanzierungsquellen	keine

II. Projektbeschreibung

Art der Maßnahme

Investitionen im öffentlichen Raum

Naherholungskonzept Rodgausee (vorbereitende Maßnahme)

Leitbild A, B, C

Dudenhofen …

- bietet den Erhalt und Ausbau des naturnahen Wohnumfeldes
- berücksichtigt in bes. Maße die Belange des Arten-und Klimaschutzes
- als Ort für alle Generationen
- als identitätsstiftender Ort mit Profil
- besitzt vielfältige Natur- und Erlebnisräume
- bietet ein gut ausgebaute digitale Infrastruktur

Ziele

- Attraktivierung des prägenden Frei- und Naturraums für die Naherholung
- Verbesserung der örtlichen Fuß- & Radwegeführung und Vernetzung zu den Stadtteilen (Dudenhofen & Jügesheim)
- Einbeziehung in die überregionalen Radwegeverbindungen
- Öffnung des Badeseeareals für Erholungssuchende außerhalb der Badesaison
- Bündelung der Potenziale und Akteure bzgl. Sport, Gastronomie, Erholung, Kultur, Naturschutz
- Biodiversität und mikroklimatische Verbesserungen
- Förderung digitaler Vernetzung

Maßnahmeninhalte

- Verhandlungen zum Grunderwerb/ Sicherung Flächen für Naherholung Rodgausee
- Aufwertung Freiflächen und Umgestaltung Parkplatzflächen durch Baumpflanzungen zur Beschattung im Sommer
- Einrichtung „Wohnmobilhafen“
- ergänzende bauliche Maßnahmen für weitere Nutzungen am Badesee
- Einrichtung öffentliches WLAN

Verzahnte Maßnahmen

- Fuß- & Radweg von Jügesheim zum Rodgausee, Planung & Ausbau
- Fuß- & Radweg an der Rodau, Planung & Ausbau

Priorität 1

Quelle Abb.: OpenStreetMap

private Flächen (Grunderwerb)

Quelle: Stadt Rodgau

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Weiterentwicklung/Konkretisierung Rodaupark-konzept als grün - blaues Band
Einzelmaßnahmennummer	1.8
Durchführungszeitraum	2019 - 2020
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Nutzer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	30.000,- €
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	30.000,- €
Förderpriorität	1
Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung	I. Vorbereitung der Maßnahmen, 30.000,- €
Sonstige Finanzierungsquellen	keine

II. Projektbeschreibung

Art der Maßnahme

Investitionen im öffentlichen Raum

Weiterentwicklung/Konkretisierung Rodauparkkonzept als grün - blaues Band, Planung & Bauausführung

Leitbild A, B, C

Dudenhofen …

- als Ort der Begegnung, der (Fort-)bewegung und der Freiräume
- als Ort für alle Generationen
- bietet den Erhalt und Ausbau des naturnahen Wohnumfeldes
- berücksichtigt in bes. Maße die Belange des Arten-und Klimaschutzes
- vernetzt Landschaftsräume

Maßnahmeninhalte

- Grunderwerb Rodauparkerweiterungsfläche nördl. Kreisquerverbind.
- Verbesserung vorhandener und Anlage neuer Spiel-, Bewegungs- und Erholungsflächen für alle Generationen
- Anlage naturnaher Bereiche
- Schaffung von Uferzugängen, Wasserspielplätzen, Bewegungsangeboten

Verzahnt“ Maßnahmen

- Ausbau Fuß- und Radwege an der Rodau u. Querung der Kreisquerverb.
- „Gestaltungs- und Nutzungskonzept Ortskern Dudenhofen “
- Klimaschutzkonzept

Priorität 1

Ziele

- langfristiger Erhalt der Landwirtschaftsflächen nördl. Kreisquerverb. & Rodgaupark als unbebautes, grünes Zentrum & Freihaltung unversiegelter Flächen für die Stadtbelüftung
- Kombination von Naturnähe & Freizeitnutzung
- Ausweitung der Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten
- natürlicher Hochwasserschutz
- Entwicklung von Teilmaßnahmen mit Beteiligung von Bürgergruppen (Kinder & Jugend & Familien & Senioren & Menschen m. Behind.)
- Schaffung / Erhaltung von Lebensräumen für Fauna und Flora, Stärkung der Biodiversität, mikroklimatische Verbesserungen

Quelle Abb.: OpenStreetMap, eigene Darstellung

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Teilräumliches Entwicklungskonzept/ Machbarkeitsstudie Quartier Hegelstraße
Einzelmaßnahmennummer	1.9
Durchführungszeitraum	2019 - 2020
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Nutzer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	50.000,- €
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	50.000,- €
Förderpriorität	1
Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung	I. Vorbereitung der Maßnahmen, 50.000,- €
Sonstige Finanzierungsquellen	Keine

II. Projektbeschreibung

Art der Maßnahme

Investitionen im öffentlichen Raum

Teilräumliches Entwicklungskonzept/ Machbarkeitsstudie Quartier Hegelstraße (vorbereitende Maßnahme)

Leitbild A, B, C, D

Dudenhofen …

- verfügt durch Entsiegelungsmaßnahmen über angemessene Frei- und Grünräume
- bietet bezahlbare, barrierefreie Wohnangebote
- ermöglicht die Ausweitung des Flächenangebots für Gewerbe und EH

Maßnahmeninhalte

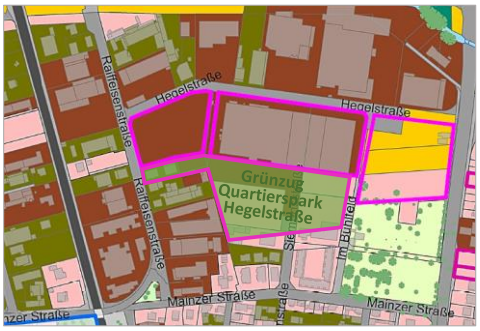
- Klärung und Aktivierung der Mitwirkungsbereitschaft
  - zum anstehenden Grunderwerb für Grünzug
  - zur Gewerbeflächenaktivierung
- (sich daraus ergebende) Gestaltungsvorschläge und Anbindung des Grünzugs
- Gestaltungsvorschlag Einbindung Kindergarten
- Erarbeitung städtebaulicher Entwürfe und Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- Prioritätenkatalog

Verzahnte Maßnahmen

- Umgestaltung Hegelstraße, Planung & Ausbau
- Umgestaltung & Weiterführung Siemensstraße, Planung & Ausbau
- Klimaschutzkonzept
- Regionaler Flächennutzungsplan

Ziele

- Aktivierung von Brachflächen für Gewerbe und Einzelhandel
- Zuwachsflächen für Wohnen
- Neuordnung und gfls. Ergänzung des vorhandenen Einzelhandels
- Nutzung der ehemaligen Friedhofserweiterungsfläche
- Verwertung derzeit untergenutztes Betriebsgelände (Fa. Chmelik)
- Ausbildung eines Übergangsbereichs zwischen Gewerbe und Wohnen als Grünzug im Sinne eines Quartiersparks mit Spiel-, Bewegungs- und Erholungsflächen für alle Generationen sowie von Einrichtungen für kulturelle Zwecke
- Biodiversität und mikroklimatische Verbesserungen
- Sicherung und Ausbau sozialer Infrastruktur



Potenzialflächen

Quelle Abb.: Stadt Rodgau, Eigene Darstellung

Priorität 1

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Machbarkeitsstudie zur Renaturierung des Bruchgrabens
Einzelmaßnahmennummer	1.10
Durchführungszeitraum	2019 - 2020
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Nutzer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	25.000,- €
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	25.000,- €
Förderpriorität	1
Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung	I. Vorbereitung der Maßnahmen, 25.000,- €
Sonstige Finanzierungsquellen	Keine

II. Projektbeschreibung

Art der Maßnahme

Investitionen im öffentlichen Raum

Machbarkeitsstudie zur Renaturierung des Bruchgrabens (vorbereitende Maßnahme)

Leitbild A, B, C

Dudenhofen …

- bietet den Erhalt und Ausbau des naturnahen Wohnumfeldes
- berücksichtigt in bes. Maße die Belange des Arten-und Klimaschutzes
- als Ort für alle Generationen
- besitzt vielfältige Natur- und Erlebnisräume
- dient mit seinen unbebauten Flächen der Schaffung von Trittsteinen und Grünachsen

Maßnahmeninhalte

- Renaturierung bisheriger Verrohrung und kanalähnlichen Ausbaus
- Berechnung und Planung einer hochwassersicheren & trotzdem dauerhaften Wasserführung auch bei Niedrigwasser durch Sohleabsenkung & Abflussregulierung
- Verbesserung der Fußwegeführung am Bruchgraben und Anbindung an das Wegenetz

Verzahnte Maßnahmen

- Fuß- & Radweg von Jügesheim zum Rodgausee
- Weiterentwicklung/Konkretisierung Rodauparkkonzept als grün - blaues Band
- Klimaschutzkonzept
- Hochwasserschutzkonzept

Priorität 1

Ziele

- Schaffung grün- blaues Band Hörnersgraben/Bruchgraben
- Ausweitung der Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten
- Kombination von Naturnähe & Freizeitnutzung
- natürlicher Hochwasserschutz
- Uferaufweitungen und bessere Zugänglichkeit zum Hornersgraben, u.a. Anlage von Wasserspielplätzen
- Schaffung / Erhaltung von Lebens-räumen für Fauna und Flora, Stärkung der Biodiversität, mikroklimatische Verbesserungen

Quelle Abb.: OpenStreetMap

Foto: NH ProjektStadt

ECKDATEN

1.11	**Gemeinbedarfseinrichtung Bürgerhaus, Bedarfsuntersuchung und Machbarkeitsstudie**
Ausgabeart:	I. Vorbereitung der Einzelmaßnahme
Priorität:	2
Durchführungszeitraum:	2024

LAGE/VERORTUNG

Quelle: OpenStreetMap, eigene Darstellung

Quelle: NH ProjektStadt (ISEK)

PROJEKTBESCHREIBUNG

IST-SITUATION / PROBLEMLAGE

Das Bürgerhaus in Dudenhofen, das verschiedene Räumlichkeiten für Veranstaltungen oder Gruppentreffen bietet, wird im Erdgeschoss durch einen Gastronomiebetrieb ergänzt. Die Auslastung und die Besucherfrequenz sind hoch. Die Gebäudesubstanz ist allerdings deutlich in die Jahre gekommen, darüber hinaus sind Ausstattung und technische Anlagen nicht mehr auf dem aktuellen Stand. Das Platzangebot ist begrenzt und reicht für den aktuellen Bedarf der örtlichen Vereine und der Bevölkerung des Stadtteils oft nicht aus.

Zudem besteht für das Gebäude hinsichtlich energetischer Gesichtspunkte dringender Sanierungsbedarf.

ZIELE DER MASSNAHME

Schaffung eines flexibel nutzbaren Kulturzentrums mit flexibler Bühne und professioneller Infrastruktur sowie angemessenem Ambiente

- Stärkung des örtlichen Kulturlebens
- Schaffung neuer Begegnungsräume und Vitalisierung des öffentlichen Lebens

Die vorgelagerte Machbarkeitsstudie soll Aufschluss über die Möglichkeiten einer Modernisierung und Sanierung des Gebäudes geben. Beispielsweise gilt es zu klären, ob eine Aufstockung des Gebäudes möglich ist.

Im ursprünglichen ISEK war für das Bürgerhaus noch ein Abriss und Neubau vorgesehen. Inzwischen wird von der Stadt Rodgau eine Modernisierung des Bestandsgebäudes favorisiert.
Im Sinne der Nachhaltigkeit wäre zu klären, ob die Entscheidung der Stadt für eine Modernisierung wirtschaftlich darstellbar ist.

FOTOS

Fotos: NH ProjektStadt

Quelle: NH ProjektStadt

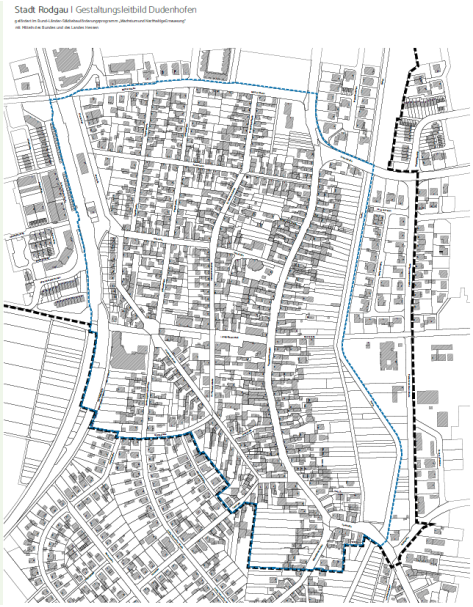
KOSTEN /FINANZIERUNG

GESCHÄTZE GESAMTAUSGABEN	**40.000€**
Im Programm Stadtumbau/WNE förderfähig	40.000€
Sonstige Finanzierungsquellen	keine

ECKDATEN

3.2	Beratungsleistungen im Zuge des Anreizprogramms
Ausgabeart:	III. Vergütung für Beauftragte
Priorität:	2
Durchführungszeitraum:	2023 ff.

LAGE/VERORTUNG



PROJEKTBESCHREIBUNG

IST-SITUATION / PROBLEMLAGE

Das Anreizprogramm für Gebäudemodernisierung und Freiraumgestaltung wurde im Jahr 2022 erfolgreich eingerichtet. Über verschiedene Medien und eine Veranstaltung beworben, gab und gibt es zahlreiche Anfragen von Hauseigentümer:innen im Hinblick auf die mögliche Förderung.
Um qualifizierte Antragsunterlagen zu erhalten, hat sich die Stadt Rodgau entschieden, eine obligatorische Erstberatung für die privaten Modernisierungswilligen anzubieten. Dabei wird das Verfahren erläutert, die Förderfähigkeit der geplanten Maßnahmen abgestimmt und mit fachlich-gestalterischen Hinweisen – im Sinne des Gestaltungsleitbildes – ergänzt.

ZIELE DER MASSNAHME

- Betreuung und Beratung der privaten Eigentümer:innen im Sinne eines Erstgespräches vor Ort sowie anschließende Prüfung und Bearbeitung der Antragsunterlagen
- Einbringung von Gestaltungshinweisen für ein möglichst optimales Modernisierungsergebnis
- Hilfestellung für die privaten Eigentümer bei der Antragsstellung
- die Beratung soll durch ein beauftragtes Architekturbüro oder durch einen Dienstleister erfolgen

FOTOS

STADTUMBAU RODGAU
Stadtteil Dudenhofen
Charakter wahren. Neues wagen!

Sie sind Hauseigentümer:in im Ortskern Dudenhofen?

Sanieren Sie und wir unterstützen Sie dabei!

DAS ANREIZPROGRAMM

Ab sofort können Eigentümer:innen einen Zuschuss für die Modernisierung und Instandsetzung ihrer Gebäude- und Grundstücksteile im Ortskern Dudenhofen erhalten. Möglich macht dies das Anreizprogramm, das als Bestandteil des Städtebauförderprogramms „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung" von der Stadt Rodgau beschlossen wurde und durch Fördergelder des Bundes und des Landes unterstützt wird.

FOLGENDE MASSNAHMEN KÖNNEN GEFÖRDERT WERDEN:

Dach
dämmen oder neu eindecken
Instandsetzung
Umgestaltung der von außen sichtbaren Gebäudeteile
Begrünung
Dach-, Fassaden- und Hofbegrünung sowie Entsiegelung
Fassade
sanieren und dämmen
Fenster und Türen
oder Tore und Schaufenster austauschen
Barrierefreiheit
innen und außen herstellen
und einiges mehr!

© Schirmer | Architekten • Stadtplaner

Quelle: DSK

KOSTEN /FINANZIERUNG

GESCHÄTZE GESAMTAUSGABEN	**50.000€**
Im Programm Stadtumbau/WNE förderfähig	50.000€
Sonstige Finanzierungsquellen	keine

ECKDATEN

3.3	Umsetzung des Strategiekonzeptes zum Einzelhandel
Ausgabeart:	III. Vergütung für Beauftragte
Priorität:	2-3
Durchführungszeitraum:	2024 ff.

LAGE/VERORTUNG

PROJEKTBESCHREIBUNG

IST-SITUATION / PROBLEMLAGE

Im Rahmen der ISEK Maßnahme 1.3 wurde ein Strategiekonzept zur Stärkung des Einzelhandels im Ortskern Dudenhofen beauftragt und erstellt.

Im Rahmen der Erarbeitung sind verschiedene Untersuchungs- und Beteiligungsmodule erarbeitet worden:

- Aufnahme und Bewertung der Einzelhandelsstrukturen (inklusive Ladenhandwerk),
- Aufnahme und Bewertung der ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomie-Strukturen,
- Gesamtbewertung der standortbezogenen Rahmenbedingungen.

In Bezug auf die Beteiligungsformate sind u. a. persönliche Gespräche mit Einzelhändlern, Dienstleistern und Ärzten geführt worden. Darüber hinaus wurden zwei Workshops mit Gewerbetreibenden vorbereitet, durchgeführt (moderiert) und dokumentiert.

Im Ergebnis wurde ein Katalog mit zahlreichen Empfehlungen aufgestellt, die in Form von konkreten Projekten von der Stadt umgesetzt werden können.

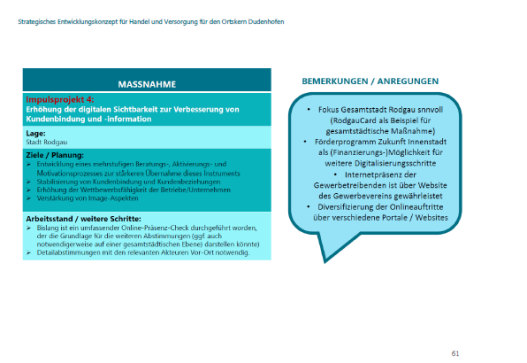
ZIELE DER MASSNAHME

Bei der hier geplanten Einzelmaßnahme handelt es sich um die Koordination von strategischen Maßnahmen der Lokalen Ökonomie. Ziel ist dabei vorrangig die Umsetzung der aus dem Konzept gewonnenen Projektideen und Maßnahmenvorschlägen. Dabei handelt es sich um folgende Projekte:

- Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen durch die Nutzung/Umwidmung von vorhandenen Potenzialflächen (ca. 5.000€)
- Konzept und Umsetzung eines neuen Veranstaltungskonzeptes für die städtebaulich aufgewerteten öffentlichen Räume (ca. 10.000€)
- Erhöhung der digitalen Sichtbarkeit zur Verbesserung von Kundenbindung und –information (ca. 15.000€)
- Ideen- und Zukunftsschmiede „Dudenhofen“ (ca. 40.000€)
- Prüf- und Abstimmungsauftrag für die Durchführung eines Wochenmarktes im Ortskern (ca.17.000€)
- Entwicklung eines modernen Digi-Info-Points mit Mobilitäts-Bausteinen (Fahrradverkehr)

Die Liste ist nicht zwingend als abschließend zu betrachten.

FOTOS



Quelle: cima

KOSTEN /FINANZIERUNG

GESCHÄTZE GESAMTAUSGABEN	**85.000€**
Im Programm Stadtumbau/WNE förderfähig	85.000€
Sonstige Finanzierungsquellen	keine

ECKDATEN

4.1 (neu)	Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung im Stadtumbau
Ausgabeart:	IV. Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit
Priorität:	1-3
Durchführungszeitraum:	2019 ff.

LAGE/VERORTUNG

PROJEKTBESCHREIBUNG

IST-SITUATION / PROBLEMLAGE

- Im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau in Hessen“ wurde das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie von Vereinen in Abstimmung mit der Stadt Rodgau erstellt
- Die Lokale Partnerschaft (LoPa) wurde etabliert und wird kontinuierlich in den Stadtumbauprozess eingebunden. Es erfolgt eine organisatorische und inhaltliche Unterstützung der LoPa
- Ein Logo für den Stadtumbau wurde entwickelt, mit der LoPa abgestimmt und etabliert, ebenso wurde ein Branding mit Slogan generiert
- Eine Projekt-Homepage wurde eingerichtet und wird laufend aktualisiert
- Online-Dokumentationen, Erhebungen über Online-Fragebögen und Beteiligung über interaktive Tools wurden eingeführt und werden als wichtiger Bestandteil der Beteiligung stetig weiterentwickelt
- Im Zuge konkreter Planungsverfahren werden persönliche Gespräche mit Akteuren geführt, Workshops zur aktiven Mitwirkung der jeweiligen Zielgruppen und der Bürger veranstaltet (moderiert) und dokumentiert

ZIELE DER MASSNAHME

- kontinuierliche Einbindung der Öffentlichkeit und Beteiligung aller Kreise, Schichten und Generationen der Stadtgesellschaft in den Stadtumbauprozess
- zielgruppengerecht und crossmedial
- Fortführung der Online-Präsenz und Pflege der Projektwebsite
- Umsetzung des Branding
- Regelmäßige Teilnahme am Tag der Städtebauförderung
- Information und Aktivierung der Bürger im Stadtteil
- Presseinformation
- Ausstellungen, Projektinformation

FOTOS

Online-Beteiligung Fuß- und Radweg Dellweg

Die Maßnahme Fuß- und Radweg Dellweg geht mit einer Online-Beteiligung in die nächste Runde. Unter Mitmachen kann der aktuelle Stand der Planung eingesehen und kommentiert

weiterlesen »

Erfolgreiche Veranstaltung zum Gestaltungsleitbild

Am Mittwoch den 20. Oktober 2021 fand im Bürgerhaus Dudenhofen die Auftaktveranstaltung zum Gestaltungsleitbild statt, zu der fast 70 interessierte Bürger:innen erschienen. Nach der Begrüßung

weiterlesen »

STADTUMBAU RODGAU
Stadtteil Dudenhofen
Charakter wahren. Neues wagen!

Quelle: DSK

KOSTEN /FINANZIERUNG

GESCHÄTZE GESAMTAUSGABEN	**140.000€**
Im Programm Stadtumbau/WNE förderfähig	140.000€
Sonstige Finanzierungsquellen	keine

ECKDATEN

5.2	**Zwischenerwerb Grundstück der Spedition Keller in der Hegelstraße**
Ausgabeart:	V. Grunderwerb
Priorität:	2
Durchführungszeitraum:	2024

LAGE/VERORTUNG

PROJEKTBESCHREIBUNG

IST-SITUATION / PROBLEMLAGE

Die Neuordnung und Aufwertung des Gewerbegebietes Hegelstraße ist ein wesentliches Entwicklungsziel für den Stadtumbau in Dudenhofen. Daher wurde gemäß ISEK-Maßnahmenkatalog (Pos. 1.9) eine Machbarkeitsstudie mit städtebaulich-funktionalem Entwicklungskonzept erstellt, an dem Handelsexperten und Stadtplaner mitwirkten. Das Stadtparlament hat diese Studie im September 2021 als Grundlage für das weitere Handeln beschlossen. Die nunmehr anstehenden Schritte sehen eine Vertiefung der Akteursbeteiligung vor, um einvernehmliche Entwicklungslösungen im Sinne der Konzeptstudie zu ermöglichen und zu vereinbaren. Darüber hinaus ist in der Folge ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Die Entwicklung des Quartiers Hegelstraße ist nur in Verbindung mit einer umfangreichen Grundstücksneuordnung möglich. Dies erfordert Grundstücksankäufe für später öffentliche Flächen, Zwischenerwerb durch die Stadt Rodgau und Flächentausch zwischen den Eigentümern.

Dem im Nordwesten des Areals gelegenen lokalen Speditionsunternehmen droht derzeit die Insolvenz. Sollte die Möglichkeit zum Ankauf der zum Unternehmen gehörenden Grundstücke bestehen, wird die Stadt einen Zwischenerwerb anstreben.

ZIELE DER MASSNAHME

Der Zwischenerwerb von Flächen der Speditionsfirma erhöht die Flexibilität der Stadt bei der anstehenden Grundstücksneuordnung. Gemäß der zu konkretisierenden Planung ist die künftige Nutzung der Fläche noch zu bestimmen. Aus heutiger Sicht ist davon auszugehen, dass das Grundstück im Zuge von Flächentausch bzw. für den Ausgleich weiterer Flächen im Quartier herangezogen wird. Mit dem Ankauf kann auch verhindert werden, dass andere oder neu eingreifende „Player“ mit anderen Zielvorstellungen einen konträren Einfluss auf die geplante Entwicklung des Gesamtquartiers nehmen.

Die mit dieser Maßnahme verbundenen Kosten entsprechen den prognostizierten Finanzierungskosten und Nebenkosten für den Zwischenerwerb (gem. Nr. 9.4.4 RiLiSE).

FOTOS

Grundstück der Spedition Keller
Quelle. DSK

Städtebauliches Konzept Hegelstraße, Variante
Quelle: wsw & Partner

KOSTEN /FINANZIERUNG

GESCHÄTZE GESAMTAUSGABEN	**25.000€**
Im Programm Stadtumbau/WNE förderfähig	25.000€
Sonstige Finanzierungsquellen	keine

ECKDATEN

5.5	**Zwischenerwerb einer Hofreite am Ludwig-Erhard-Platz**
Ausgabeart:	V. Grunderwerb
Priorität:	1-2
Durchführungszeitraum:	2024

LAGE/VERORTUNG

PROJEKTBESCHREIBUNG

IST-SITUATION / PROBLEMLAGE

Dudenhofen ist der letzte Stadtteil Rodgaus, der noch einen relativ intakten historischen Dorfkern aufweist. Diese Qualität soll auch in Zukunft nicht verloren gehen. Der Erhalt der vorhandenen historischen Bausubstanz stellt ein wichtiges Ziel dar. Dies betrifft im Besonderen die Gebäude entlang der Hauptdurchgangsstraße (Nieuwpoorter Straße), da sich hier Dudenhofen in seiner ursprünglichen Form als Straßendorf am deutlichsten erkennen lässt. Aber auch die Gebäude auf der Nordseite Ludwig-Erhard-Platz tragen erheblich zur typischen Stadtgestalt des Ortskernes bei. Die Hofreite am Ludwig-Erhard-Platz 5 steht hier möglicherweise kurzfristig zum Verkauf.

ZIELE DER MASSNAHME

Die Liegenschaft Ludwig-Erhard-Platz 5 ist weder Einzeldenkmal noch Teil der Gesamtanlage in Dudenhofen. Mit dem Zwischenerwerb der Hofreite kann das historische Stadtbild im Ortskern jedoch gewahrt bleiben. Für den nutzungsgerechten Erhalt der Liegenschaft wäre im Zuge des Weiterverkaufs die Durchführung einer Konzeptvergabe vorstellbar. Damit hätte die Stadt die Option, Vorgaben für die weitere Nutzung, aber auch für die Gestaltung der Immobilie im Sinne des Gestaltungsleitbildes zu formulieren. Gemäß den Vorschlägen aus dem bereits durchgeführten Strategiekonzept zur Stärkung des Einzelhandels im Ortskern wäre eine gastronomische Einrichtung bzw. eine Einzelhandelsnutzung am Ludwig-Erhard-Platz zu forcieren. Die mit dieser Maßnahme verbundenen Kosten entsprechen den prognostizierten Finanzierungskosten und Nebenkosten für den Zwischenerwerb (gem. Nr. 9.4.4 RiLiSE).

FOTOS

Quelle: DSK

KOSTEN /FINANZIERUNG

GESCHÄTZE GESAMTAUSGABEN	**20.000€**
Im Programm Stadtumbau/WNE förderfähig	20.000€
Sonstige Finanzierungsquellen	keine

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	5 x Freilegung von Grundstücken/ Abbruchmaßnahmen zur Erreichung Stadtumbauziele
Einzelmaßnahmennummer	6.2
Durchführungszeitraum	2019 - 2031
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Nutzer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	150.000,- € Planung + Abbruch
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	150.000,- € Planung + Abbruch
Förderpriorität	1 - 3
Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung	VI. Ordnungsmaßnahmen, 150.000,- €
Sonstige Finanzierungsquellen	Keine

II. Projektbeschreibung

Art der Maßnahme

Investitionen im öffentlichen Raum

5 x Freilegung von Grundstücken/ Abbruchmaßnahmen zur Erreichung Stadtumbauziele

Leitbild B, C

Dudenhofen …

- als „Stadtteil der kurzen Wege“
- fördert die Nahmobilität
- als „Stadtteil der kurzen Wege“
- als Ort der Begegnung, der (Fort-) Bewegung und der Freiräume
- bietet hohe Aufenthaltsqualität durch Aufwertung und Begrünung von Straßen, Wegen, Plätzen
- verfügt durch Entsiegelungs-maßnahmen über angemessene Frei- und Grünräume
- bietet bezahlbare, barrierefreie Wohnangebote

Maßnahmeninhalte

- Abbruch städtebaulich notwendiger Gebäude (-teile) (zur Erreichung der Stadtumbauziele)

  (Maßnahmen noch nicht bestimmt)

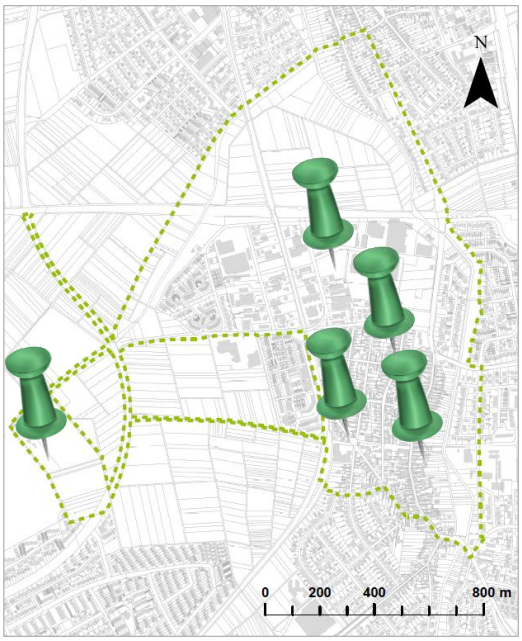
Verzahnte Maßnahmen

- Parkraumbewirtschaftungskonzept
- Gestaltungs-, Nutzungs- & Beleuchtungskonzept Ortskern
- Teil- Freilegung von Grundstücken (5 x)
- Mobilitäts- & Klimaschutzkonzept

Priorität 1 - 3

Ziele

- Teil- Freilegung von Grundstücken zur Erreichung Stadtumbauziele
  - Biodiversität und mikroklimatische Verbesserungen durch Entsiege-lung und Abbruch
  - Verbesserung der Mobilitäts-bedingungen im Hinblick auf demografische Entwicklung
  - Stärkung der Nahmobilität
  - gestalterische Aufwertung des Stadtbildes



Quelle: Stadt Rodgau, eigene Darstellung

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Fuß- & Radweg an der Rodau, Weiterentwicklung Rodauwegkonzept – Planung & Ausbau
Einzelmaßnahmennummer	7.2
Durchführungszeitraum	2022-2024
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Nutzer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	1.279.000 €
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	1.279.000 €
Förderpriorität	2
Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung	VII. Verbesserung Verkehrsverhältnisse, 1.279.000 €
Sonstige Finanzierungsquellen	Förderprogramm Nahmobilität (Mobiles Hessen 2030)

II. Projektbeschreibung

Art der Maßnahme

Investitionen im öffentlichen Raum

Fuß- & Radweg an der Rodau, Planung & Ausbau

Weiterentwicklung Rodauwegkonzept – Detailplanung I.

Leitbild A, B, C

Dudenhofen …

- fördert die Nahmobilität (Fußgänger-, Radfahrer, ÖPNV)
- als „Stadtteil der kurzen Wege“
- als Ort der Begegnung, der (Fort-) Bewegung und der Freiräume
- vernetzt verschiedene Landschaftsräume
- als Ort für alle Generationen

Ziele

- durchgehende, sichere und attraktive Fuß- & Radwegeverbindung & Anbindung an Querspange zum Rodgausee
- ausreichende Fahrbahnbreite für Rad-Begegnungsverkehr & Fußweg
- Verbesserung der Mobilitätsbedingungen im Hinblick auf die demografische Entwicklung
- „beleuchtet & barrierefrei“
- Stärkung der Nahmobilität
- gestalterische Aufwertung
- Biodiversität und mikroklimatische Verbesserungen

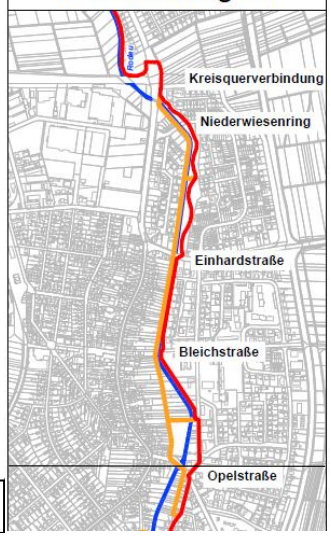
Maßnahmeninhalte

- Planung & bauliche Aufwertung vorhandenen Fuß- & Radwegs
- Maßnahmen u.a. zu/zur
  - Straßenraumgliederung
  - Straßenbegleitgrün & Begrünung
  - Mobiliar (Rastplätze/Bänke)
  - Beleuchtung
  - Spielpunkte
  - Beschilderung & Beschilderung für Sehbehinderte

Verzahnte Maßnahmen

- Rodauwegkonzept 2012
- Weiterentwicklung/Konkretisierung Rodauparkkonzept als grün - blaues Band
- Mobilitäts- & Klimaschutzkonzept

Routenführung Ziel



Priorität 1

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Machbarkeitsstudie zur Querung Fuß- & Radweg über Kreisquerverbindung
Einzelmaßnahmennummer	7.3.1
Durchführungszeitraum	2019
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Nutzer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	20.000,- €
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	20.000,- €
Förderpriorität	1
Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung	VII. Verbesserung Verkehrsverhältnisse, 20.000,- €
Sonstige Finanzierungsquellen	Keine

II. Projektbeschreibung

Art der Maßnahme

Investitionen im öffentlichen Raum

Machbarkeitsstudie zur Querung Fuß- & Radweg über Kreisquerverbindung, Weiterentwicklung Rodauwegkonzept

Leitbild A, B, C

Dudenhofen …

- fördert die Nahmobilität (Fußgänger-, Radfahrer, ÖPNV)
- als „Stadtteil der kurzen Wege“
- als Ort der Begegnung, der (Fort-) Bewegung und der Freiräume
- vernetzt verschiedene Landschaftsräume
- als Ort für alle Generationen

Maßnahmeninhalte

- Bestimmung möglicher Varianten der Wegeführung zur Querung der Kreisquerverbindung zur Aufwertung vorhandenen Fuß- & Radwegs

Verzahnte Maßnahmen

- Rodauwegkonzept 2012
- Weiterentwicklung/Konkretisierung Rodauparkkonzept als grün - blaues Band
- Mobilitäts- & Klimaschutzkonzept

Ziele

- durchgehende, sichere und attraktive Fuß- und Radwegeverbindung & Anbindung an Querspange zum Rodgausee
- gestalterische Aufwertung der Ortseingänge und des Stadtbildes
- Verbesserung der Mobilitätsbedinungen im Hinblick auf die demografische Entwicklung
- „beleuchtet & barrierefrei“
- Stärkung der Nahmobilität
- gestalterische Aufwertung
- Biodiversität und mikroklimatische Verbesserungen

Routenführung Ziel

Quelle: Rodauwegkonzept 2012

Hauptroute
Alternativroute
Rodau

Priorität 1

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Querung Fuß- & Radweg über Kreisquerverbindung, Planung & Ausbau, Weiterentwicklung Rodauwegkonzept
Einzelmaßnahmennummer	7.3.2
Durchführungszeitraum	2019
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Nutzer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	70.000,- € Ausbau
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	70.000,- € Ausbau
Förderpriorität	1
Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung	VII. Verbesserung Verkehrsverhältnisse, 70.000,- €
Sonstige Finanzierungsquellen	keine

II. Projektbeschreibung

Art der Maßnahme

Investitionen im öffentlichen Raum

Querung Fuß- & Radweg über Kreisquerverbindung, Planung & Ausbau, Weiterentwicklung Rodauwegkonzept – Detailplanung II.

Leitbild A, B, C

Dudenhofen …

- fördert die Nahmobilität (Fußgänger-, Radfahrer, ÖPNV)
- als „Stadtteil der kurzen Wege“
- als Ort der Begegnung, der (Fort-) Bewegung und der Freiräume
- vernetzt verschiedene Landschaftsräume
- als Ort für alle Generationen

Maßnahmeninhalte

- Planung & bauliche Aufwertung vorhandenen Fuß- & Radwegs
- Maßnahmen u.a. zu/zur
  - Straßenraumgliederung
  - Straßenbegleitgrün & Begrünung
  - Mobiliar (Rastplätze/Bänke)
  - Beleuchtung
  - Spielpunkte, Bewegungsangebote
  - Beschilderung & Beschilderung für Sehbehinderte

Verzahnte Maßnahmen

- Rodauwegkonzept 2012
- Weiterentwicklung/Konkretisierung Rodauparkkonzept als grün - blaues Band
- Mobilitäts- & Klimaschutzkonzept

Ziele

- durchgehende, sichere und attraktive Fuß- und Radwegeverbindung & Anbindung an Querspange zum Rodgausee
- gestalterische Aufwertung der Ortseingänge und des Stadtbildes
- Verbesserung der Mobilitätsbedinungen im Hinblick auf die demografische Entwicklung
- „beleuchtet & barrierefrei“
- Stärkung der Nahmobilität
- gestalterische Aufwertung
- Biodiversität und mikroklimatische Verbesserungen

Routenführung Ziel

Quelle: Rodauwegkonzept 2012

Hauptroute
Alternativroute
Rodau

Priorität 1

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Fuß- & Radweg „Dellweg“, Planung & Ausbau
Einzelmaßnahmennummer	7.4.
Durchführungszeitraum	2021-2024
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Nutzer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	300.000 €
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	300.000 €
Förderpriorität	2
Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung	VII. Verbesserung Verkehrsverhältnisse, 300.000 €
Sonstige Finanzierungsquellen	Förderprogramm Nahmobilität (Mobiles Hessen 2030)

II. Projektbeschreibung

Art der Maßnahme

Investitionen im öffentlichen Raum

Fuß- & Radweg „Dellweg“, Planung & Ausbau

Leitbild A, B, C

Dudenhofen …

- fördert die Nahmobilität (Fußgänger-, Radfahrer, ÖPNV)
- als „Stadtteil der kurzen Wege“
- als Ort der Begegnung, der (Fort-) Bewegung und der Freiräume
- vernetzt verschiedene Landschaftsräume
- als Ort für alle Generationen

Maßnahmeninhalte

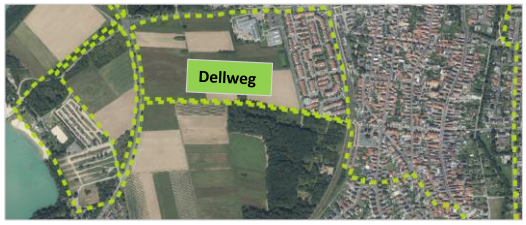
- Planung & bauliche Aufwertung vorhandenen und neu zu bauenden Fuß- & Radwegs
- Flächenankauf
- Maßnahmen u.a. zu/zur
  - Straßenraumgliederung
  - Straßenbegleitgrün & Begrünung
  - Mobiliar (Rastplätze/Bänke)
  - Beleuchtung
  - Spielpunkte
  - Beschilderung (insb. für Sehbehinderte)

Ziele

- durchgehende, sichere und attraktive Fuß- und Radwegeverbindung & Anbindung an Querspange zum Rodgausee
- gestalterische Aufwertung der Ortseingänge und des Stadtbildes
- Verbesserung der Mobilitätsbedingungen im Hinblick auf die demografische Entwicklung
- „beleuchtet & barrierefrei“
- Stärkung der Nahmobilität
- gestalterische Aufwertung
- Biodiversität und mikroklimatische Verbesserungen

Verzahnte Maßnahmen

- Rodauwegkonzept 2012
- Weiterentwicklung/Konkretisierung Rodauparkkonzept als grün - blaues Band
- Mobilitäts- & Klimaschutzkonzept



Quelle: GoogleEarth, eigene Darstellung

Priorität 1 - 2

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Umgestaltung Nieuwpoorter Straße, Planung & Ausbau
Einzelmaßnahmennummer	7.5
Durchführungszeitraum	2023-2027
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Nutzer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau, private Eigentümer

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	6.000.000€
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	6.000.000€ Keine Straßenbeiträge in Rodgau fiktive Anliegerbeiträge sind zu beachten
Förderpriorität	2-3
Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung	VII. Verbesserung Verkehrsverhältnisse, 6.000.000,- €
Sonstige Finanzierungsquellen	keine

II. Projektbeschreibung

Art der Maßnahme

Investitionen im öffentlichen Raum

Umgestaltung Nieuwpoorter Straße, Planung & Ausbau

Leitbild A, B, C

Dudenhofen …

- fördert die Nahmobilität (Fußgänger-, Radfahrer, ÖPNV)
- als „Stadtteil der kurzen Wege“
- als Ort der Begegnung, der (Fort-) Bewegung und der Freiräume
- bietet hohe Aufenthaltsqualität durch Aufwertung und Begrünung von Straßen, Wegen, Plätzen

Maßnahmeninhalte

- Einführung verkehrsreduzierender Maßnahmen oder zusätzlicher Querungen
- Ergänzung Begrünung & Straßenbegleitgrün, Möblierung etc.
- beidseitige durchgehende, farblich markierte Radfahrstreifen; dazu gfls. Umgestaltung von bestehenden Engstellen
- Gestaltung von Kreuzungsbereichen

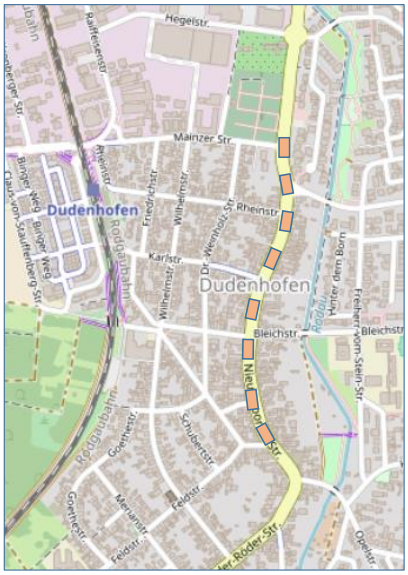
Verzahnte Maßnahmen

- Parkraumbewirtschaftungskonzept
- Gestaltungs-, Nutzungs- & Beleuchtungskonzept Ortskern
- Mobilitäts- & Klimaschutzkonzept

Priorität 1 - 2

Ziele

- Reduzierung des Stadtteil übergreifenden Verkehrs
- Minderung der Barrierewirkung für Fußgänger
- gestalterische Aufwertung der zentralen Geschäftsstraßen , Ortseingängen und des Stadtbildes („Schaufensterwirkung“)
- gestalterische Aufwertung, vor allem von städtebaulich bedeutsamen Kreuzungsbereichen
- „beleuchtet & barrierefrei“
- Biodiversität und mikroklimatische Verbesserungen



Verkehrsberuhigter Bereich

Quelle.: OpenStreetMap, eigene Darstellung

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Umgestaltung Mainzer Straße, Planung & Ausbau
Einzelmaßnahmennummer	7.6.
Durchführungszeitraum	2027-2030
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Nutzer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau, private Eigentümer

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	700.000€
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	700.000€ Keine Straßenbeiträge in Rodgau; fiktive Anliegerbeiträge sind zu beachten
Förderpriorität	3
Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung	VII. Verbesserung Verkehrsverhältnisse, 700.000€
Sonstige Finanzierungsquellen	keine

II. Projektbeschreibung

Art der Maßnahme

Investitionen im öffentlichen Raum

Umgestaltung Mainzer Straße, Planung & Ausbau

Leitbild A, B, C

Dudenhofen …

- fördert die Nahmobilität (Fußgänger-, Radfahrer, ÖPNV)
- als „Stadtteil der kurzen Wege“
- als Ort der Begegnung, der (Fort-) Bewegung und der Freiräume
- bietet hohe Aufenthaltsqualität durch Aufwertung und Begrünung von Straßen, Wegen, Plätzen
- vernetzt die Landschaftsräume von der Rodau zum Rodgausee

Ziele

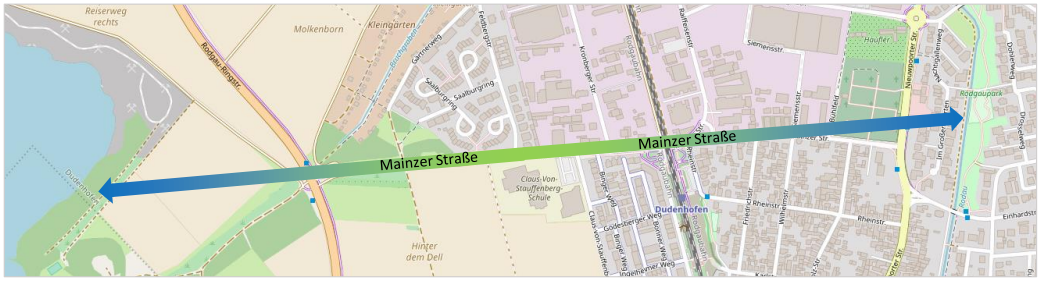
- Verbesserung des Straßenzustandes
- Verbesserung der Mobilitätsbedingungen im Hinblick auf demografische Entwicklung
- Stärkung der Nahmobilität
- gestalterische Aufwertung der bedeutenden Erschließungsstraße und des Stadtbildes („Schaufensterwirkung“)
- Vernetzung der Landschaftsräume von der Rodau zum Rodgausee
- Biodiversität und mikroklimatische Verbesserungen

Maßnahmeninhalte

- Behebung von Straßenschäden
- Ausweisung PKW-Parkplätze/ Behinderten-Parkplätze
- Ergänzung Begrünung & Straßenbegleitgrün, Möblierung etc.
- beidseitige durchgehende, farblich markierte Radfahrstreifen
- Gestaltung von Kreuzungsbereichen

Verzahnte Maßnahmen

- Parkraumbewirtschaftungskonzept
- Gestaltungs-, Nutzungs- & Beleuchtungskonzept Ortskern
- Fuß- und Radwege (an der Rodau, Jügesheim zum Rodgausee)
- Mobilitäts- & Klimaschutzkonzept



Quelle Abb.: OpenStreetMap, eigene Darstellung

Priorität 1 - 2

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Umgestaltung & Weiterführung Im Bühlfeld, Planung & Ausbau
Einzelmaßnahmennummer	7.8.
Durchführungszeitraum	2027-2030
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Nutzer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau, private Eigentümer

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	25.000,- € Planung 80.000,- € Ausbau
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	25.000,- € Planung 80.000,- € Ausbau Keine Straßenbeiträge in Rodgau
Förderpriorität	3
Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung	VII. Verbesserung Verkehrsverhältnisse, 105.000,- €
Sonstige Finanzierungsquellen	keine

II. Projektbeschreibung

Art der Maßnahme

Investitionen im öffentlichen Raum

Umgestaltung & Weiterführung Straße Im Bühlfeld, Planung & Ausbau

Leitbild A, B, C, D

Dudenhofen …

- fördert die Nahmobilität (Fußgänger-, Radfahrer, ÖPNV)
- als „Stadtteil der kurzen Wege“
- als Ort der Begegnung, der (Fort-) Bewegung und der Freiräume
- bietet hohe Aufenthaltsqualität durch Aufwertung und Begrünung von Straßen, Wegen, Plätzen
- bietet durch eine Verbesserung der Wegeführung (insb. Rad und Fuß) mit Beschilderung gute Erreichbarkeit und eine Umlenkung der Pendlerströme
- Entsiegelungsmaßnahmen

Maßnahmeninhalte

- Ausbau bestehende Straße und Neubau Fuß- Radwegeabschnitt
- Begrünung & Straßenbegleitgrün etc.
- Gestaltung Kreuzungsbereiche Mainzer Straße und Hegelstraße

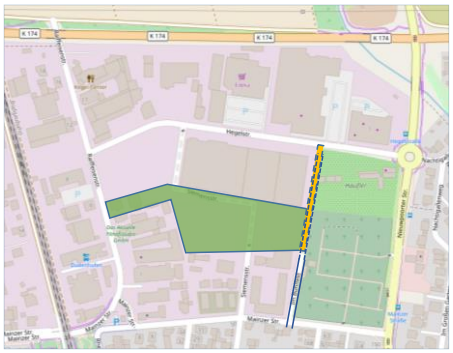
Verzahnte Maßnahmen

- Parkraumbewirtschaftungskonzept
- Gestaltungs-, Nutzungs- & Beleuchtungskonzept Ortskern
- Machbarkeitsstudie Hegelstraße
- Umsetzung Quartierspark inkl. Kita
- Umgestaltung Hegelstr. u. Siemensstr.

Priorität 1 - 2

Ziele

- Ergänzung Straßenabschnitt zur Erschließung von neuen Wohn- & Gewerbegrundstücken
- Aktivierung von Brachflächen Gewerbe und Zuwachsflächen Wohnen
- Neuordnung und gfls. Ergänzung des vorhandenen Einzelhandels
- Nutzung der ehemaligen Friedhofserweiterungsfläche
- Verwertung derzeit untergenutztes Betriebsgelände (Fa. Chmelik)
- Ausbildung eines Übergangsbereichs zwischen Gewerbe und Wohnen als Grünzug im Sinne eines Quartiersparks mit Spiel-, Bewegungs- und Erholungsflächen für alle Generationen sowie von Einrichtungen für kulturelle Zwecke
- Sicherung und Ausbau sozialer Infrastruktur
- Biodiversität und mikroklimatische Verbesserungen



Quelle.: OpenStreetMap, eigene Darstellung

Neubau-Ausbau Straße

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Umgestaltung Hegelstraße, Planung & Ausbau
Einzelmaßnahmennummer	7.9.
Durchführungszeitraum	2027-2031
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Nutzer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau, private Eigentümer

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	1.000.000€
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	1.000.000€ Keine Straßenbeiträge in Rodgau, fiktive Beiträge sind zu beachten
Förderpriorität	1 – 2
Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung	VII. Verbesserung Verkehrsverhältnisse, 1.000.000€
Sonstige Finanzierungsquellen	Keine

II. Projektbeschreibung

Art der Maßnahme

Investitionen im öffentlichen Raum

Umgestaltung Hegelstraße, Planung & Ausbau

Leitbild A, B, C, D

Dudenhofen …

- fördert die Nahmobilität (Fußgänger-, Radfahrer, ÖPNV)
- als „Stadtteil der kurzen Wege“
- als Ort der Begegnung, der (Fort-) Bewegung und der Freiräume
- zeichnet sich durch eine angemessene Begrünung im Straßenraum aus

Maßnahmeninhalte

- bauliche Ergänzungen in den Straßenräume v.a. für Mobilitätsbeeinträchtigte als Pilot
- Maßnahmen bzgl. Begrünung, Mobiliar, Absenkungen, Spiel-punkte, Beleuchtung, Anpassung Beschilderung für Sehbehinderte
- keine LKW-/PKW Stellplätze im Straßenraum
- bauliche Ertüchtigung

Verzahnte Maßnahmen

- Parkraumbewirtschaftungskonzept
- Gestaltungs-, Nutzungs- & Beleuchtungskonzept Ortskern
- Teilräumliches Entwicklungskonzept Machbarkeitsstudie Quartier Hegelstraße
- Umgestaltung/Weiterführung Siemensstr., Im Bühlfeld

Priorität 1 - 2

Ziele

- Verbesserung der Mobilitätsbedingungen im Hinblick auf demografische Entwicklung
- Stärkung der Nahmobilität und des Fuß- & Radverkehrs
- gestalterische Aufwertung der bedeutenden Erschließungsstraße & des Stadtbildes („Schaufensterwirkung“)
- Biodiversität und mikroklimatische Verbesserungen

Foto.: NH ProjektStadt

Quelle: OpenStreetMap, eigene Darstellung

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Umgestaltung Freiherr-vom Stein-Straße, Planung & Ausbau
Einzelmaßnahmennummer	7.10.
Durchführungszeitraum	2027-2030
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Nutzer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau, private Eigentümer

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	500.000 €
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	500.000 € Keine Straßenbeiträge in Rodgau, fiktive Beiträge sind zu beachten
Förderpriorität	3
Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung	VII. Verbesserung Verkehrsverhältnisse, 500.000 €
Sonstige Finanzierungsquellen	Keine

II. Projektbeschreibung

Art der Maßnahme

Investitionen im öffentlichen Raum

Umgestaltung Freiherr-vom Stein-Straße, Planung & Ausbau

Leitbild A, B, C

Dudenhofen …

- fördert die Nahmobilität (Fußgänger-, Radfahrer, ÖPNV)
- als „Stadtteil der kurzen Wege“
- als Ort der Begegnung, der (Fort-) Bewegung und der Freiräume
- bietet hohe Aufenthaltsqualität durch Aufwertung und Begrünung von Straßen, Wegen, Plätzen

Ziele

- Verbesserung der Mobilitätsbedingungen im Hinblick auf demografische Entwicklung
- Stärkung der Nahmobilität
- gestalterische Aufwertung der bedeutenden Erschließungsstraße und des Stadtbildes („Schaufensterwirkung“)
- Behebung von Straßenschäden
- Biodiversität und mikroklimatische Verbesserungen
- Berücksichtigung der Wegefunktion für Schule, Kita, Jugendhaus

Maßnahmeninhalte

- Ausweisung PKW-Parkplätze/ Behinderten-Parkplätze
- Ergänzung Begrünung & Straßenbegleitgrün, Möblierung etc.
- beidseitige durchgehende, farblich markierte Radfahrstreifen
- Gestaltung von Kreuzungsbereichen

Verzahnte Maßnahmen

- Parkraumbewirtschaftungskonzept
- Umgestaltung Nieuwpoorter Straße
- Gestaltungs-, Nutzungs- & Beleuchtungskonzept Ortskern
- Mobilitäts- & Klimaschutzkonzept

Priorität 1 - 2

Gestaltung Kreuzungsbereiche

Quelle: OpenStreetMap, eigene Darstellung

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Quartiersplatz Dudenhofen - Umgestaltung Platzfolge Ludwig-Erhard-Platz, Dalles, Bürgerhausvorplatz, Planung & Ausbau
Einzelmaßnahmennummer	7.11
Durchführungszeitraum	2022-2024
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Nutzer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau, private Eigentümer

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	3.000.000 €
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	3.000.000 € Keine Straßenbeiträge in Rodgau
Förderpriorität	1 - 2
Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung	VII. Verbesserung Verkehrsverhältnisse, 3.000.000 €
Sonstige Finanzierungsquellen	Keine

II. Projektbeschreibung

Art der Maßnahme

Investitionen im öffentlichen Raum

Quartiersplatz Dudenhofen - Umgestaltung Platzfolge Ludwig-Erhard-Platz, Dalles, Bürgerhausvorplatz, Planung & Ausbau

Leitbild B, C

Dudenhofen …

- als „Stadtteil der kurzen Wege“
- als Ort der Begegnung, der (Fort-) Bewegung und der Freiräume
- bietet Vielfalt, Erlebnis und eine bereichernde und verträgliche Nutzungsmischung
- bietet in kompakter Lage ein qualitätsvolles Angebot an Gastronomie mit Außenbereichen
- bietet eine gut ausgebaute digitale Infrastruktur

Ziele

- Steigerung der Funktions-, Gestalt- und Aufenthaltsqualität der Platzfolge
- Schaffung gestalterischer Einheiten = klare Abgrenzung der Bereiche oder eine Gestaltungshandschrift
- verbesserte Verknüpfung der Verkehrsbeziehungen, Stärkung des ÖPNV
- Aufwertung des Stadtbildes
- Ergänzung der Nutzungsvielfalt im Ortskern
- Biodiversität und mikroklimatische Verbesserungen
- Förderung digitaler Vernetzung

Maßnahmeninhalte

- Fassadenbegrünungen & (Erhalt vorhandener) Bäume/Nachpflanzung
- Schaffung beschatteter Aufenthalts-bereiche & Sitzgelegenheiten
- Außengastronomie
- Einführung verkehrsberuhigter Bereich
- Öffentliches WLAN

Quelle: OpenStreetMap, eigene Darstellung

Verzahnte Maßnahmen

- Parkraumbewirtschaftungskonzept
- Umgestaltung Nieuwpoorter Straße
- Gestaltungs-, Nutzungs- & Beleuchtungskonzept Ortskern
- Anreizprogramm Ladenlokale

Fotos: NH ProjektStadt

Priorität 1 - 2

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Umgestaltung Dr.-Weinholz-Str. Planung & Ausbau Umgestaltung Einhardstraße Planung & Ausbau Umgestaltung Bleichstraße Planung & Ausbau
Einzelmaßnahmennummer	7.12.,7.13, 7.14
Durchführungszeitraum	2022 - 2031
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Nutzer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau, private Eigentümer

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	50.000 € Dr.-Weinholz-Straße 100.000 € Einhardstraße 500.000 € Bleichstraße
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	50.000 € Dr.-Weinholz-Straße 100.000 € Einhardstraße 500.000 € Bleichstraße
Förderpriorität	2 - 3
Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung	VII. Verbesserung Verkehrsverhältnisse, 650.000 €
Sonstige Finanzierungsquellen	Keine

II. Projektbeschreibung

Art der Maßnahme

Investitionen im öffentlichen Raum

Umgestaltung weiterer Straßen im Fördergebiet Planung & Ausbau

(Dr.-Weinholz-Str., Wilhelmstr., Friedrichstr., Rheinstr., Georg-August-Zinn-Str., Goethestr.+Karlstr.+Kirchstr., Friedberger Str., Mittelstr., Opelstr., Hinter dem Born, Einhardstr., Raiffeisenstr., Kronberger Str., Feldbergstr., Gärtnerweg, Saalburgring, Dudenhöfer Str., Mühlstr.)

Leitbild B, C

Dudenhofen …

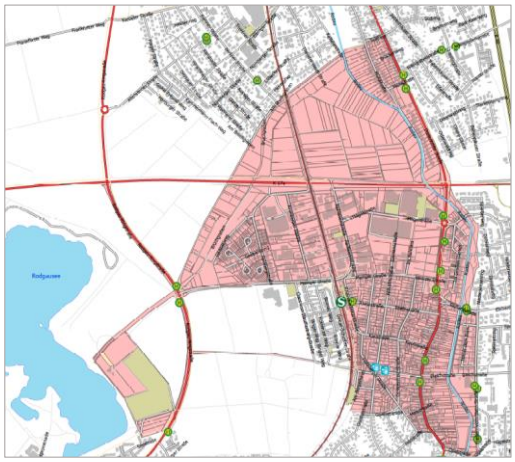
- als „Stadtteil der kurzen Wege“
- fördert die Nahmobilität (Fußgänger-, Radfahrer, ÖPNV)
- als „Stadtteil der kurzen Wege“
- als Ort der Begegnung, der (Fort-) Bewegung und der Freiräume
- bietet hohe Aufenthaltsqualität durch Aufwertung und Begrünung von Straßen, Wegen, Plätzen

Ziele

- Verbesserung der Mobilitätsbedingungen im Hinblick auf demografische Entwicklung
- Stärkung der Nahmobilität
- gestalterische Aufwertung und des Stadtbildes („Schaufensterwirkung“)
- Behebung von Straßenschäden
- Biodiversität und mikroklimatische Verbesserungen
- Teil- Freilegung von Grundstücken zur Erreichung Stadtumbauziele

Maßnahmeninhalte

- Ergänzung Begrünung & Straßenbegleitgrün, Möblierung etc.
- beidseitige durchgehende, farblich markierte Radfahrstreifen (wenn möglich)
- Gestaltung von Kreuzungsbereichen
- Teil- Freilegung von Grundstücken (5 x)



Quelle: Stadt Rodgau, eigene Darstellung

Verzahnte Maßnahmen

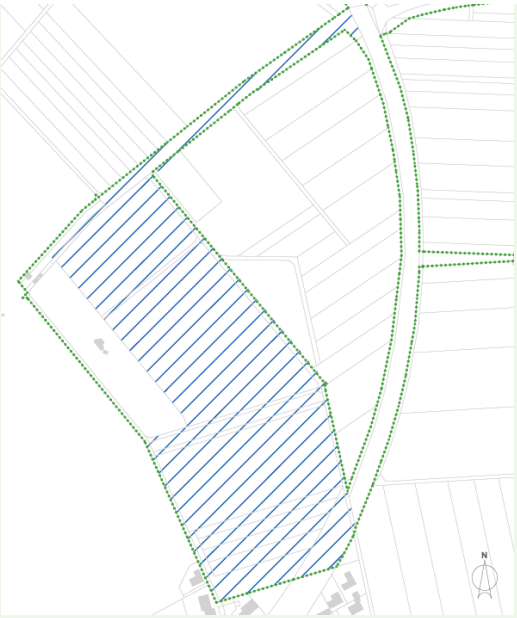
- Parkraumbewirtschaftungskonzept
- Gestaltungs-, Nutzungs- & Beleuchtungskonzept Ortskern
- Mobilitäts- & Klimaschutzkonzept

Priorität 1 - 3

ECKDATEN

5.4 + 8.1 + 11.1	**Umsetzung Naherholungskonzept Rodgausee inkl. Grunderwerb und Zwischennutzung Freizeitgelände Rodgausee**
Ausgabeart:	VIII. Gestaltung von Freiflächen
Priorität:	2
Durchführungszeitraum:	2024-2026

LAGE/VERORTUNG



Quelle:DSK

PROJEKTBESCHREIBUNG

IST-SITUATION / PROBLEMLAGE

Aus der jüngeren Bevölkerung Rodgaus wird seit längerem der Wunsch nach einer Pump-Track Anlage geäußert. Das Jugendparlament hat diesen Vorschlag bereits erörtert, die städtischen Gremien stehen dem Ansinnen positiv gegenüber. In diesem Zusammenhang wurde der Bereich am Strandbad, der Teil des Fördergebietes „Stadtumbau“ ist, als Standort ins Gespräch gebracht. Dieser ist gemäß früherer Überlegungen für ein neues Freizeit- und Sportzentrum vorgesehen und war als bereits Einzelmaßnahme im ursprünglichen ISEK aufgeführt.

Das Bearbeitungsgebiet (ca. 8,3 ha) befindet sich weitgehend in städtischer Hand. Ergänzende und arrondierende Flächen sollen hinzuerworben werden.

In Vorbereitung auf das Konzept hat Anfang April 2023 eine Kinder- und Jugendbeteiligung vor Ort stattgefunden. Die Ergebnisse des Workshops werden aktuell ausgewertet und sollen in die Bearbeitung des Konzeptes einfließen.

Um bis zur endgültigen Realisierung des Konzeptes bereits ein Angebot für die Jugendlichen zu schaffen, sollen erste Spielgeräte im Sinne einer Zwischennutzung zeitnah installiert werden. Im Anschluss steht die Umsetzung der kompletten Maßnahmen aus dem Naherholungskonzept an.

ZIELE DER MASSNAHME

- Schaffung von Aufenthaltsbereichen für ältere Kinder und Jugendliche
- Attraktivierung des prägenden Frei- und Naturraums für die Naherholung und die Freizeitgestaltung (ergänzende Möblierung, Beleuchtung und Beschattung durch Bäume)
- Förderung von Sport und Bewegung durch Bereitstellung von attraktiven Sportflächen (Bolzplatz, Calisthenics-Anlage, Basketballplatz, Pump-Track, Erneuerung der Skateanlage, ergänzende Spielpunkte)
- Verbesserung der örtlichen Fuß- und Radwegeführung und Vernetzung mit den Stadtteilen (Dudenhofen und Nieder-Roden), Neuordnung der PKW-Erschließung

Für die endgültige Planung und Umsetzung des Geländes ist zunächst die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dieser befindet sich seit kurzem in der Bearbeitung. Da das Verfahren bis zum Bau und der Fertigstellung der Anlage mehrere Jahre in Anspruch nehmen wird, die Jugendlichen sich aber kurzfrisitig umsetzbare Maßnahmen wünschen, ist eine Zwischennutzung vorgesehen: Auf dem Gelände der aktuell schon bestehenden Skateanlage, die sich im künftigen Bearbeitungsbereich befindet, soll daher eine Nutzungserweiterung geschaffen werden. In diesem Sinne ist die Errichtung einer kleinen Calisthenics-Anlage vorgesehen.

FOTOS

Quelle:DSK

KOSTEN /FINANZIERUNG

	Grunderwerb	**100.000€**
	Planung und Ausbau	**1.200.000€**
GESCHÄTZE GESAMTAUSGABEN	**Zwischennutzung**	**20.000€**
Im Programm Stadtumbau/WNE förderfähig		1.320.000€
Sonstige Finanzierungsquellen		keine

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Umsetzung Rodauparkkonzept als grün - blaues Band, Planung & Bauausführung
Einzelmaßnahmennummer	5.1 + 8.2
Durchführungszeitraum	2021 - 2025
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Nutzer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	300.000,- € Grunderwerb 800.000,- € Ausbau
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	300.000,- € Grunderwerb 800.000,- € Ausbau
Förderpriorität	2
Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung	V. Grunderweb, 300.000,- € (ca. 46.000 m² x 6,50€/m²) VIII. Gestaltung Freiflächen/Wohnumfeldmaßnahmen, 800.000,- €
Sonstige Finanzierungsquellen	keine

II. Projektbeschreibung

Art der Maßnahme

Investitionen im öffentlichen Raum

Weiterentwicklung/Konkretisierung Rodauparkkonzept als grün - blaues Band, Planung & Bauausführung

Leitbild A, B, C

Dudenhofen …

- als Ort der Begegnung, der (Fort-)bewegung und der Freiräume
- als Ort für alle Generationen
- bietet den Erhalt und Ausbau des naturnahen Wohnumfeldes
- berücksichtigt in bes. Maße die Belange des Arten-und Klimaschutzes
- vernetzt Landschaftsräume

Maßnahmeninhalte

- Grunderwerb Rodauparkerweiterungsfläche nördl. Kreisquerverbind.
- Verbesserung vorhandener und Anlage neuer Spiel-, Bewegungs- und Erholungsflächen für alle Generationen
- Anlage naturnaher Bereiche
- Schaffung von Uferzugängen, Wasserspielplätzen, Bewegungsangeboten

Verzahnt“ Maßnahmen

- Ausbau Fuß- und Radwege an der Rodau u. Querung der Kreisquerverb.
- „Gestaltungs- und Nutzungskonzept Ortskern Dudenhofen “
- Klimaschutzkonzept

Priorität 1

Ziele

- langfristiger Erhalt der Landwirtschaftsflächen nördl. Kreisquerverb. & Rodgaupark als unbebautes, grünes Zentrum & Freihaltung unversiegelter Flächen für die Stadtbelüftung
- Kombination von Naturnähe & Freizeitnutzung
- Ausweitung der Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten
- natürlicher Hochwasserschutz
- Entwicklung von Teilmaßnahmen mit Beteiligung von Bürgergruppen (Kinder & Jugend & Familien & Senioren & Menschen m. Behind.)
- Schaffung / Erhaltung von Lebensräumen für Fauna und Flora, Stärkung der Biodiversität, mikroklimatische Verbesserungen

Quelle Abb.: OpenStreetMap, eigene Darstellung

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Umsetzung Quartierspark aus Quartierskonzept Hegelstraße
Einzelmaßnahmennummer	5.3 + 8.3
Durchführungszeitraum	2026 – 2031
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Nutzer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	900.000,- € Grunderwerb 350.000,- € Ausbau
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	900.000,- € Grunderwerb 350.000,- € Ausbau
Förderpriorität	3
Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung	V. Grunderwerb, 900.000,- € (ca. 15.000 m² x 60,00-€/m²) VIII. Gestaltung Freiflächen/Wohnumfeldmaßnahmen, 350.000,- €
Sonstige Finanzierungsquellen	Keine

II. Projektbeschreibung

Art der Maßnahme

Investitionen im öffentlichen Raum

Umsetzung Quartierspark aus Quartierskonzept Hegelstraße

Leitbild A, B, C

Dudenhofen …

- bietet den Erhalt und Ausbau des naturnahen Wohnumfeldes
- berücksichtigt in bes. Maße die Belange des Arten-und Klimaschutzes
- als Ort für alle Generationen
- besitzt vielfältige Natur- und Erlebnisräume
- schafft eine vorausschauende Freihaltung und Entsiegelung von Freiflächen insb. zur Vermeidung von Überhitzung

Maßnahmeninhalte

- Grunderwerb/Sicherung Flächen für Quartierspark & Kindergarten
- Bürgerbeteiligung
- Anbindung des Grünzugs als Erholungsbereich an Gewerbe und Wohnflächen
- Erarbeitung städtebaulicher Entwürfe und Wirtschaftlichkeitsberechnungen

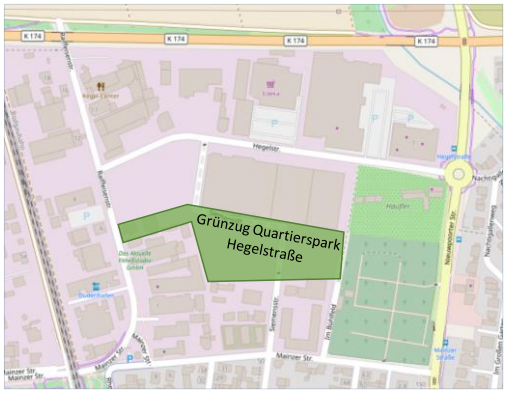
Verzahnte Maßnahmen

- Machbarkeitsstudie Hegelstraße
- Neubau Kindergarten
- Umgestaltung Hegelstraße, Im Bühlfeld und Siemensstraße, Planung und Ausbau

Priorität 2 - 3

Ziele

- Ausbildung eines Übergangsbereichs zwischen Gewerbe und Wohnen als Grünzug im Sinne eines Quartiers-parks mit Spiel-, Bewegungs- und Erholungsflächen für alle Genera-tionen sowie von Einrichtungen für kulturelle Zwecke
- Aktivierung von Brachflächen für Gewerbe
- Zuwachsflächen für Wohnen
- Neuordnung und gfls. Ergänzung des vorhandenen Einzelhandels
- Verwertung derzeit untergenutztes Betriebsgelände (Fa. Chmelik)
- Biodiversität und mikroklimatische Verbesserungen
- Errichtung einer Kindertagesstätte



Quelle Abb.: OpenStreetMap, eigene Darstellung

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Renaturierung Bruchgraben; Ausführungsplanung und bauliche Umsetzung
Einzelmaßnahmennummer	8.4
Durchführungszeitraum	2025-2028
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Nutzer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	50.000,- € Planung 200.000,- € Ausbau
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	50.000,- € Planung 200.000,- € Ausbau
Förderpriorität	2 - 3
Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung	VIII. Gestaltung Freiflächen/Wohnumfeldmaßnahmen, 250.000,- €
Sonstige Finanzierungsquellen	Keine

II. Projektbeschreibung

Art der Maßnahme

Investitionen im öffentlichen Raum

Ausführungsplanung und Umsetzung der Renaturierung des Bruchgrabens

Leitbild A, B, C

Dudenhofen …

- bietet den Erhalt und Ausbau des naturnahen Wohnumfeldes
- berücksichtigt in bes. Maße die Belange des Arten-und Klimaschutzes
- als Ort für alle Generationen
- besitzt vielfältige Natur- und Erlebnisräume
- dient mit seinen unbebauten Flächen der Schaffung von Trittsteinen und Grünachsen

Maßnahmeninhalte

- Renaturierung bisheriger Verrohrung und kanalähnlichen Ausbaus
- dauerhafte Wasserführung auch bei Niedrigwasser durch Sohleabsenkung & Abflussregulierung
- Verbesserung der Fußwegeführung am Bruchgraben und Anbindung an das Wegenetz

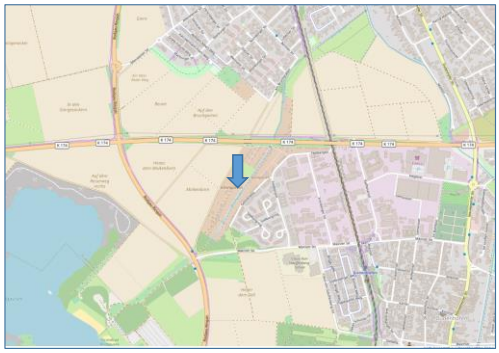
Verzahnte Maßnahmen

- Fuß- & Radweg von Jügesheim zum Rodgausee
- Weiterentwicklung/Konkretisierung Rodauparkkonzept als grün - blaues Band
- Klimaschutzkonzept
- Hochwasserschutzkonzept

Priorität 2 - 3

Ziele

- Schaffung grün- blaues Band Hörnersgraben/Bruchgraben
- Ausweitung der Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten
- Kombination von Naturnähe & Freizeitnutzung
- natürlicher Hochwasserschutz
- Uferaufweitungen und bessere Zugänglichkeit zum Hornersgraben, u.a. Anlage von Wasserspielplätzen
- Schaffung / Erhaltung von Lebens-räumen für Fauna und Flora, Stärkung der Biodiversität, mikroklimatische Verbesserungen



Quelle Abb.: OpenStreetMap

Foto: NH ProjektStadt

ECKDATEN

8.5 (neu)	**Neugestaltung des Areals rund um die ehemalige Minigolfanlage an der Rodau**
Ausgabeart:	VIII. Gestaltung von Freiflächen/ Wohnumfeldmaßnahmen
Priorität:	2
Durchführungszeitraum:	2025-2027

LAGE/VERORTUNG

Quelle:DSK

PROJEKTBESCHREIBUNG

IST-SITUATION / PROBLEMLAGE

Zentral auf Höhe des Ortskerns bzw. des künftigen Quartiersplatzes gelegen, befindet sich das Gelände der ehemaligen Minigolfanlage - angrenzend an die Freiflächen entlang der Rodau, die zu großen Teilen in städtischer Hand liegen. Der Handlungsbedarf auf der städtischen Fläche der ehemaligen Minigolfanlage zeichnete sich bereits im Jahr 2021 ab. Nach Aufgabe des Minigolf-Betriebes durch die bisherigen Betreiber konnte keine angemessene Nachfolge gefunden werden, sodass das abgezäunte Gelände nun brach liegt. Im Zuge der gemeinsamen Ortsbesichtigung mit Vertreter:innen der Hessen Agentur und des Ministeriums wurde über die Fläche bereits diskutiert und eine mögliche Zwischennutzung ins Gespräch gebracht.

Im Nachgang eines Charrette-Verfahrens (Tag der Städtebauförderung 2022) wurde entschieden, dass nicht nur das Grundstück Minigolfplatz, sondern vielmehr der Gesamtraum mitsamt der angrenzenden Rodau, dem Grundstück des Jugendhauses und weiteren

Grünflächen an der Rodau im Süden konzeptionell überplant werden soll. Daher ist ein Planungswettbewerb als kombinierter Realisierungs- und Ideenwettbewerbes vorgesehen (vgl. Maßnahme 1.5, S. 101) .

ZIELE DER MASSNAHME

Hauptziel der Maßnahme ist die bürgernahe Neunutzung und Neugestaltung des Geländes der ehemaligen Minigolfanlage. Damit verbunden ist die Neugestaltung der Grünflächen, deren Erschließung sowie die Ausstattung des Geländes mit Aufenthaltsmöglichkeiten und Angeboten für Freizeitaktivitäten. In die Betrachtung einbezogen wird auch das benachbarte Grundstück des Jugendhauses. Schließlich sollen weitere öffentliche Flächen entlang der Rodau eine neue Freiflächengestaltung erhalten. Die Rodau soll dabei zugänglicher und die Freifläche rund um das Jugendhaus besser und vielfältiger nutzbar werden.

FOTOS

Quelle: DSK

KOSTEN /FINANZIERUNG

GESCHÄTZE GESAMTAUSGABEN	**1.500.000€**
Im Programm Stadtumbau/WNE förderfähig	1.500.000€
Sonstige Finanzierungsquellen	keine

ECKDATEN

8.6	**Renaturierungsmaßnahmen und Neugestaltung Lutherpark**
Ausgabeart:	VIII. Gestaltung von Freiflächen/ Wohnumfeldmaßnahmen
Priorität:	3
Durchführungszeitraum:	2025-2026

LAGE/VERORTUNG

Quelle:DSK

PROJEKTBESCHREIBUNG

IST-SITUATION / PROBLEMLAGE

Die Parkanlage „Lutherpark“ umfasst den an der Rodau gelegenen Grünbereich zwischen der Kreis-Querverbindung und der Einhardstraße. Dort müssen mittelfristig die wassergebundenen Decken erneuert und das Parkmobiliar (Bänke, Mülleimer) ausgetauscht werden. Außerdem stehen in der gesamten Parkanlage „Kunstobjekte“, die vor vielen Jahrzehnten im Zuge einer Ausstellung installiert wurden und heute zusammen mit diversen anderen (gespendeten) Objekten kein erkennbares Konzept ergeben. Erfahrungen in anderen Stadtteilen haben gezeigt, dass Renaturierungsmaßnahmen und Ufererweiterungen die „Erlebbarkeit“ des Gewässers und das Raumgefühl in Parkanlagen deutlich aufwerten. Daher erscheint eine gesamtheitliche Neugestaltung der Grünanlage „Lutherpark“ mit Renaturierungsmaßnahmen der Rodau sinnvoll.

Ausgenommen von der Neugestaltung wird der Kinderspielplatz, der erhaltenswert, funktionstüchtig und in der Bevölkerung sehr beliebt ist. Eine Verlegung wäre ohnehin ausgeschlossen, da sich der Spielplatz auf dem einzigen nicht im Überschwemmungsbereich liegenden Bereich

des Parks befindet. Kleinere Änderungen wie ein neuer, die Spielplatzanlage umgehender Weg werden im Zuge der Maßnahme "Fuß- und Radweg an der Rodau" (vgl. Nr. 7.2) vorgenommen.

Neben dem Rodauabschnitt im Bereich der Minigolfanlage sind im „Lutherpark“ die einzigen noch bestehenden Potenziale für Renaturierungsmaßnahmen im eng bebauten Stadtteilbereich zu erkennen. Dies ist zum einen darin begründet, dass im Abschnitt zwischen Einhardstraße und Bleichstraße keine Renaturierungsmaßnahmen möglich sind, da dort direkt am Gewässer Geh- und Radwege verlaufen. Zum anderen liegt im Abschnitt zwischen der Bleichstraße und der Opelstraße der Geltungsbereich des Wettbewerbs „Minigolfanlage“, sodass der Aspekt „Renaturierung“ in dem Bereich innerhalb dieser Maßnahme erarbeitet werden kann.

ZIELE DER MASSNAHME

Mit der Planung und Umsetzung der Renaturierung der Rodau und der Neugestaltung der Grünanlage werden mehrere Ziele verfolgt. Beide Maßnahmenbestandteile dienen der Stärkung der Biodiversität sowie der Klimafolgenanpassung. Die Renaturierungsmaßnahmen zielen darüber hinaus auf eine qualitative Aufwertung des Gewässers ab. Im Rahmen der Neugestaltung der Grünanlage soll zudem die Aufenthaltsqualität sowie die Identität der Einwohner:innen mit diesem Naherholungsbereich gestärkt werden und Barrierefreiheit geschaffen werden.

FOTOS

Quelle: DSK

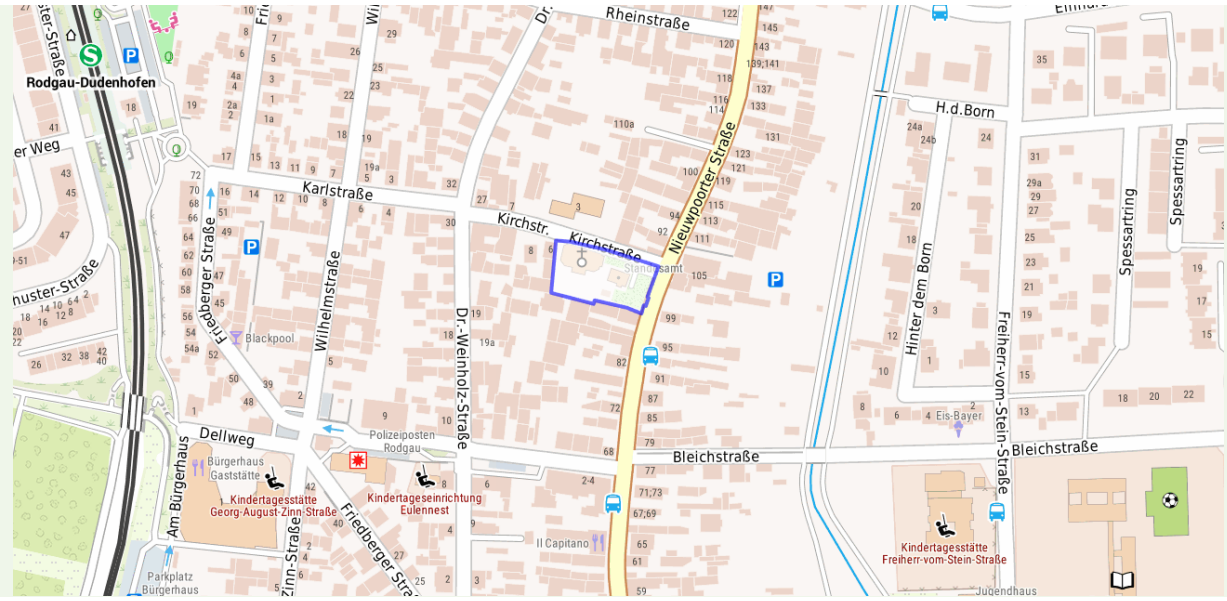
KOSTEN /FINANZIERUNG

GESCHÄTZE GESAMTAUSGABEN	**1.360.000€**
Im Programm Stadtumbau/WNE förderfähig	1.360.000€
Sonstige Finanzierungsquellen	keine

ECKDATEN

8.7	**Neugestaltung Außenanlagen Rektor-Geißler-Haus**
Ausgabeart:	VIII. Gestaltung von Freiflächen / Wohnumfeldmaßnahmen
Priorität:	2-3
Durchführungszeitraum:	2026-2027

LAGE/VERORTUNG



PROJEKTBESCHREIBUNG

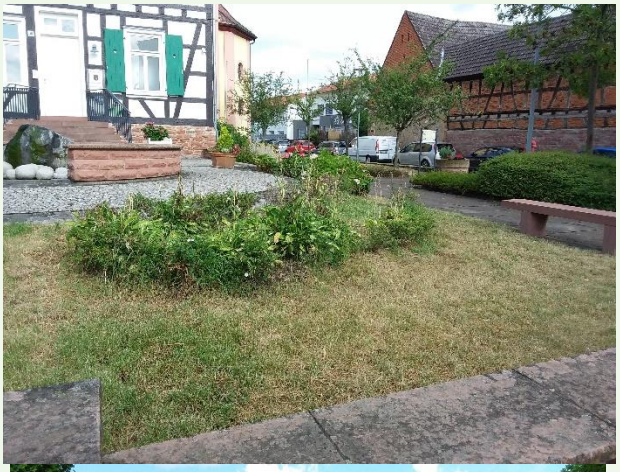
IST-SITUATION / PROBLEMLAGE

Wege- und Platzflächen rund um das historische Rektor-Geißler-Haus sind teilweise in schlechtem Zustand, mitunter beschädigt und durch eine unabgestimmte Vielfalt von Materialien geprägt. Die Grünflächen sind zum Teil verwildert und weder zeitgemäß noch ortsgerecht. Für das Umfeld eines Standesamtes wäre eine angemessene Pflanzenwahl wünschenswert. Im Sommer wirken die Beete insgesamt wenig inspirierend, die Grünflächen versteppt.
Die Fläche insgesamt teilt sich in ca. 1.500m² Grün und ca. 500m² Pflaster.

ZIELE DER MASSNAHME

- Einheitliches Gestaltungskonzept für das Umfeld des historischen Gebäudes
- Neue Wegeführungen
- Neues Pflanzkonzept bei klimagerechter Pflanzenauswahl, z.B. in Bezug auf längere Trockenperioden
- Attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten für Veranstaltungen/ Hochzeiten
- Verbesserung der Möblierung

FOTOS



Quelle:Stadt Rodgau

KOSTEN /FINANZIERUNG

GESCHÄTZE GESAMTAUSGABEN	**200.000€**
Im Programm Stadtumbau/WNE förderfähig	200.000€
Sonstige Finanzierungsquellen	keine

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Neubau Kita Quartier Hegelstraße, inkl. Planung
Einzelmaßnahmennummer	9.1
Durchführungszeitraum	2023 - 2026
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Nutzer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	3.000.000,- € Planung + Neubau
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	3.000.000,- € Planung + Neubau
Förderpriorität	2 – 3
Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung	IX. Neubau von Gebäuden, 3.000.000,- €
Sonstige Finanzierungsquellen	Keine

II. Projektbeschreibung

Art der Maßnahme: Investitionen soziale / kulturelle Infrastruktur

Neubau Kita Quartier Hegelstraße, inkl. Planung

Leitbild A, C

Dudenhofen …

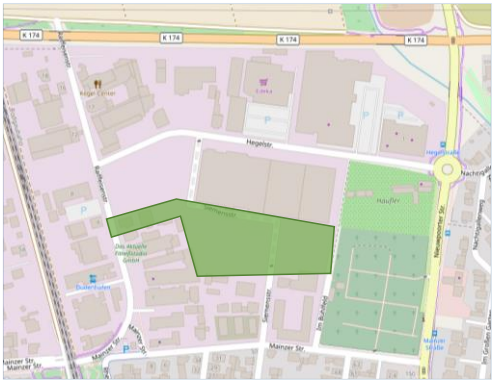
- als „Stadtteil der kurzen Wege“
- Ort für alle Generationen
- wird als Wohnstandort gestärkt
- bietet soziale Einrichtungen, Begegnungsmöglichkeiten und kulturelle Angebote für die unterschiedlichen Ansprüche verschiedener Generationen

Ziele

- Schaffung von flexibel nutzbaren Räumen mit angemessenem Ambiente
- Stärkung des Wohnstandorts für junge Familien
- neue Begegnungsräume und Vitalisierung des öffentlichen Lebens
- positive Ausstrahlung in die Region
- Biodiversität und mikroklimatische Verbesserungen

Maßnahmeninhalte

- Neubau Kita & Herstellung von flexibel nutzbaren Gruppenräumen
- Erweiterungsbau nach Bedarf
- Beurteilung von Kopplungsmöglichkeiten mit weiteren Nutzungen (Schulung, Integration)
- Dachbegrünung oder Fotovoltaik



Quelle: OpenStreetMap, eigene Darstellung

Verzahnte Maßnahmen

- Teilräumliches Entwicklungskonzept/ Machbarkeitsstudie Quartier Hegelstraße
- Quartierspark Hegelstraße
- Gestaltungs-, Nutzungs- & Beleuchtungskonzept Ortskern

Priorität (noch zu bestimmen)

Foto: NH ProjektStadt

ECKDATEN

9.2	**Neubau Bürgertreff auf der Fläche der ehemaligen Minigolfanlage an der Rodau**
Ausgabeart:	IX. Neubau von Gebäuden
Priorität:	3
Durchführungszeitraum:	2026-2027

LAGE/VERORTUNG

PROJEKTBESCHREIBUNG

IST-SITUATION / PROBLEMLAGE

Zentral auf Höhe des Ortskerns bzw. des künftigen Quartiersplatzes gelegen, befindet sich das Gelände der ehemaligen Minigolfanlage - angrenzend an die Freiflächen entlang der Rodau, die zu großen Teilen in städtischer Hand liegen. Der Handlungsbedarf auf der städtischen Fläche der ehemaligen Minigolfanlage zeichnete sich bereits im Jahr 2021 ab. Nach Aufgabe des Minigolf-Betriebes durch die bisherigen Betreiber konnte keine angemessene Nachfolge gefunden werden, sodass das abgezäunte Gelände nun brach liegt. Im Zuge der gemeinsamen Ortsbesichtigung mit Vertreter:innen der Hessen Agentur und des Ministeriums wurde über die Fläche bereits diskutiert und eine mögliche Zwischennutzung ins Gespräch gebracht.

Neben der „Brache“ durch Schließung der Minigolfanlage hat in der Nachbarschaft eine der in Rodgau beliebtesten Eisdielen geschlossen. Somit brechen in diesem Teilgebiet von Dudenhofen mehrere Anlaufpunkte für Freizeitaktivitäten weg, die es zu ersetzen gilt.

Erste Schritte zur neuen Belebung des zentral gelegenen Ortes wurden im Rahmen eines Charrette-Verfahrens am Tag der Städtebauförderung 2022 begangen. Hier zeigte sich großes Interesse der Bewohnerschaft an dem Gelände und es mangelte nicht an Ideen zur Wiedernutzbarmachung des Bereiches. Unisono war der Wunsch nach einem gastronomischen Angebot in Form eines Kiosks, einer Eisdiele oder eines ähnlichen Verkaufsstands. Das derzeit bestehende Gebäude, welches auf der Fläche steht, ist nicht in dem Zustand, der eine neue Nutzung zulassen würde. Ein Neubau im Zuge der Umgestaltung des Gesamtareals ist insoweit sinnvoll.

ZIELE DER MASSNAHME

Angestrebt wird der Bau eines kompakten Gebäudes, das Raum bietet für gastronomische und/ oder weiterer Angebote zur Ergänzung der neu entstehenden Freifläche an der Rodau. Aufgrund der bestehenden Überschwemmungszonen ist in dem Bereich nur wenig Spielraum, sodass die Ausgestaltungsmöglichkeiten für das Funktionsgebäude begrenzt ist. Eine einfache Küche und sanitäre Anlagen sowie ein Aufenthalts- und ein Lagerraum umfassen das Raumprogramm, die für den Neubau vorgegeben sein sollten. Die genaue Ausgestaltung wird sich ergeben, wenn die genaue Nutzung der umliegenden Fläche im Zuge des Wettbewerbs festgelegt wird.

FOTOS

Quelle: DSK

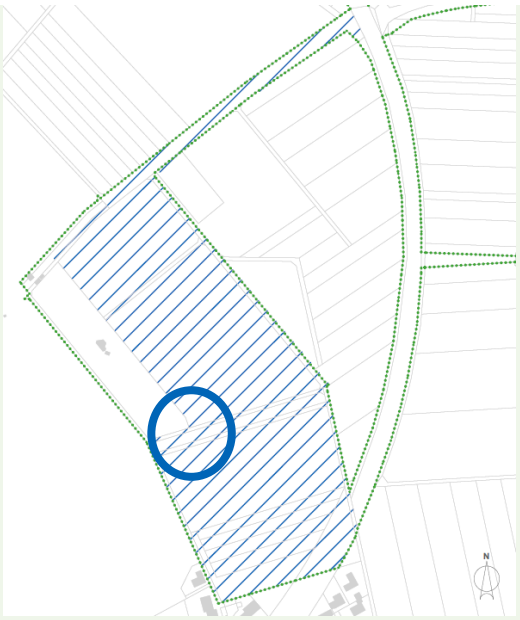
KOSTEN /FINANZIERUNG

GESCHÄTZE GESAMTAUSGABEN	**500.000€**
Im Programm Stadtumbau/WNE förderfähig	500.000€
Sonstige Finanzierungsquellen	keine

ECKDATEN

9.3	**Neubau eines Funktionsgebäudes als Jugendtreffpunkt am Rodgausee**
Ausgabeart:	IX. Neubau von Gebäuden
Priorität:	3
Durchführungszeitraum:	2026-2027

LAGE/VERORTUNG



Quelle:DSK

PROJEKTBESCHREIBUNG

IST-SITUATION / PROBLEMLAGE

Aus der jüngeren Bevölkerung Rodgaus wird seit längerem der Wunsch nach einer Pump-Track Anlage geäußert. Das Jugendparlament hat diesen Vorschlag bereits erörtert, die städtischen Gremien stehen dem Ansinnen positiv gegenüber. In diesem Zusammenhang wurde der Bereich am Strandbad, der Teil des Fördergebietes „Stadtumbau“ ist, als Standort ins Gespräch gebracht. Dieser ist gemäß früherer Überlegungen für ein neues Freizeit- und Sportzentrum vorgesehen und folglich als Einzelmaßnahme in das ISEK aufgenommen worden.

Am Rodgausee befindet sich ein im Sommer gut besuchtes Strandbad. Südöstlich des abgegrenzten Liegewiesenareals befinden sich ausgedehnte Parkplatzflächen und eine sanierungsbedürftige Skateranlage. Das gesamte Bearbeitungsgebiet (ca. 8,3 ha) befindet sich weitgehend in städtischer Hand. Ausgeklammert wird der dem Strandbad zugehörige eingezäunte Bereich.

In Vorbereitung auf das Konzept hat Anfang April 2023 eine Kinder- und Jugendbeteiligung vor Ort stattgefunden. Ein konkreter Wunsch der Jugendlichen war dabei die Errichtung eines „Kiosks“, in dem u. a. auch pädagogische Angebote stattfinden können.

ZIELE DER MASSNAHME

- Attraktivierung des prägenden Frei- und Naturraums für die Naherholung und die Freizeitgestaltung
- Schaffung von Aufenthaltsberiechen für ältere Kinder- und Jugendliche
- Förderung von Sport und Bewegung durch die Bereitstellung von attraktiven Sportflächen
- Verbesserung der örtlichen Fuß- und Radwegeführung und Vernetzung zu den Stadtteilen (Dudenhofen), Neuordnung der PKW-Erschließung

FOTOS

Quelle:DSK

KOSTEN /FINANZIERUNG

GESCHÄTZE GESAMTAUSGABEN	**500.000€**
Im Programm Stadtumbau/WNE förderfähig	500.000€
Sonstige Finanzierungsquellen	keine

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Gemeinbedarfseinrichtung - Modernisierung von 3 kommunalen Kitas, inkl. Planung
Einzelmaßnahmennummer	10.1.1
Durchführungszeitraum	2022 – 2031
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Nutzer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	1.500.000,- € Planung + Ausbau
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	1.500.000,- € Planung + Ausbau
Förderpriorität	2 – 3
Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung	X. Modernisierung + Instandsetzung von Gebäuden, 1.500.000,- €
Sonstige Finanzierungsquellen	Keine

II. Projektbeschreibung

Art der Maßnahme

Investitionen soziale / kulturelle Infrastruktur

Gemeinbedarfseinrichtung Modernisierung 3 kommunaler Kitas (Georg-August-Zinn-Str. 1, Dr. Weinholzstr. 8, Freiherr-vom-Stein-Str. 10: Barrierefreiheit, energetische Sanierung, inkl. Planung)

Leitbild C

Dudenhofen …

- als „Stadtteil der kurzen Wege“
- Ort für alle Generationen
- bietet soziale Einrichtungen, Begegnungsmöglichkeiten und kulturelle Angebote für die unterschiedlichen Ansprüche verschiedener Generationen

Maßnahmeninhalte

- Beurteilung von Kopplungsmöglichkeiten mit weiteren Nutzungen (Schülerbetreuung, Familienzentrum, Integration, Seniorentreff), Erarbeitung Raumprogramm
- Herstellung flexibel nutzbarer Räume
- Modernisierung Bestandsgebäude zur Herstellung Barrierefreiheit & energetische Sanierung
- Einrichtung öffentliches WLAN

Verzahnte Maßnahmen

- Umgestaltung Straßen, Wege, Plätze im Projektgebiet
- Machbarkeitsstudie & Neubau Bürgerhaus
- Gestaltungs-, Nutzungs- & Beleuchtungskonzept Ortskern
- Klimaschutz- & Mobilitätskonzept

Priorität 2 - 3

Ziele

- (Denkmalgerechte) energetische Sanierung zur Erreichung der Klimaschutzziele
- Herstellung Barrierefreihet der Gebäude und der Außenanlagen, um generationenübergreifenden Zugang zu ermöglichen & Inklusion
- Schaffung flexibel nutzbarer Räume sowie angemessenen Außenanlagen
- Stärkung des örtlichen Soziallebens
- Schaffung neuer Begegnungsräume und Vitalisierung des öffentlichen Lebens
- Förderung digitaler Vernetzung

a) Kita Georg-August-Zinn-Str. 1; b) Dr. Weinholzstr. 8; c) Freiherr-v-St-Str. 10

Quelle: OpenStreetMap, eigene Darstellung

Georg-August-Zinn 1 | Dr. Weinholz 8 | Freih.-v.-Stein 10

30

Fotos: NH ProjektStadt

ECKDATEN

10.1.2	**Gemeinbedarfseinrichtung Freiherr-vom-Stein-Straße 8, bisheriges Jugendhaus, als Treff für alle Generationen**
Ausgabeart:	X. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
Priorität:	2
Durchführungszeitraum:	2024-2025

LAGE/VERORTUNG

PROJEKTBESCHREIBUNG

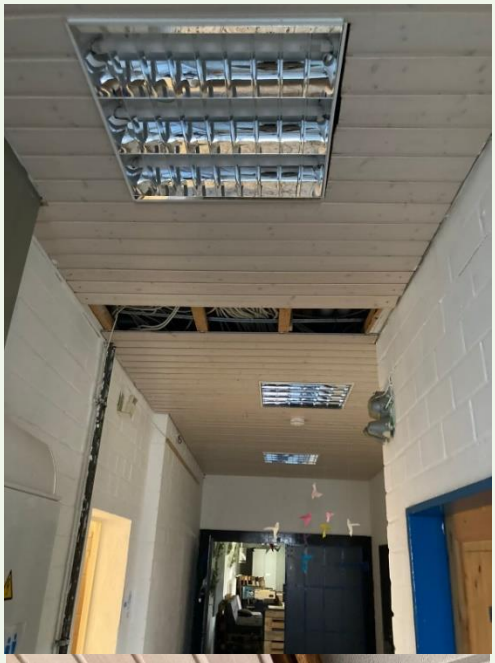
IST-SITUATION / PROBLEMLAGE

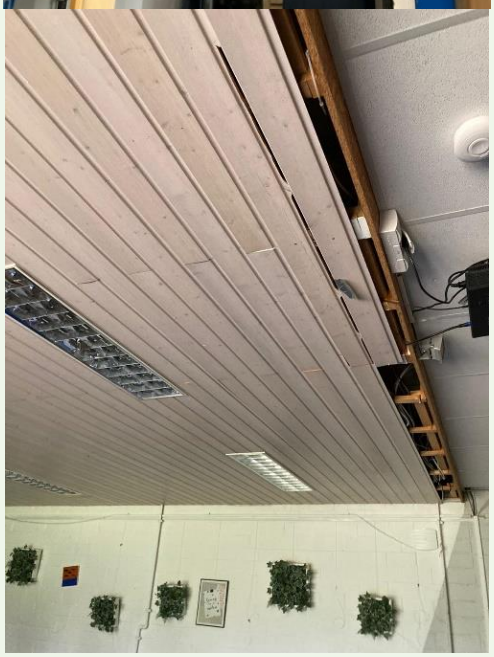
Das Jugendhaus im östlichen Teil des Ortskerns von Dudenhofen ist Treffpunkt und bietet Angebote für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene von 9 bis 21 Jahren. Das Gebäude an der Freiherr-vom-Stein-Straße ist in die Jahre gekommen und bedarf in Teilen einer Modernisierung: die sanitären Anlagen/ Toiletten sind veraltet und nicht barrierefrei, auch der Zugang zum Haupteingang und der Treppenabgang im Haus sind nicht barrierefrei. Die Böden im Haus sind teilweise defekt, die Decken sind uneinheitlich, teilweise defekt und ohne Schallschutz. Treppe und Treppengeländer bedürfen einer Instandsetzung.

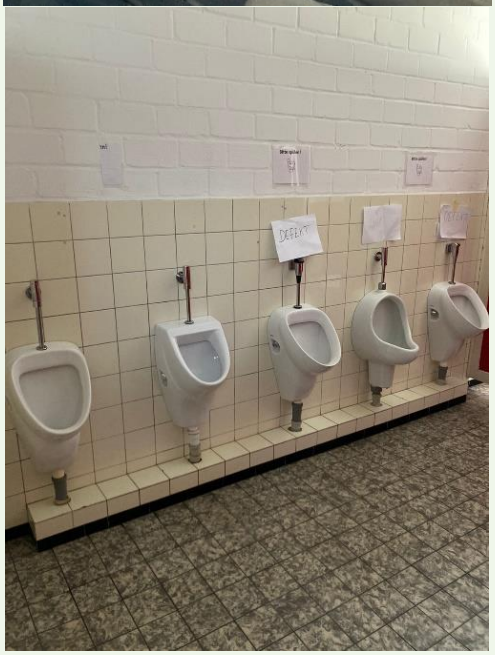
ZIELE DER MASSNAHME

- Schaffung von Barrierefreiheit beim Zugang sowie in der inneren Gebäudeerschließung, ggf. Installation eines Treppenliftes
- Modernisierung im Innenbereich
- Erneuerung der Böden
- Erneuerung der Raumdecken
- Erneuerung von Treppe und Treppengeländer
- Dämmung von bisherh nicht gedämmten Bauteilen
- Modernisierung der Toiletten und Sanitäranlagen

FOTOS







Quelle: Stadt Rodgau

KOSTEN /FINANZIERUNG

GESCHÄTZE GESAMTAUSGABEN	**120.000€**
Im Programm Stadtumbau/WNE förderfähig	120.000€
Sonstige Finanzierungsquellen	keine

ECKDATEN

10.1.3	**Modernisierung, Umbau und energetische Sanierung des Bürgerhauses**
Ausgabeart:	X. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
Priorität:	1
Durchführungszeitraum:	2025-2027

LAGE/VERORTUNG

PROJEKTBESCHREIBUNG

IST-SITUATION / PROBLEMLAGE

Das Bürgerhaus Dudenhofen ist sanierungsbedürftig und entspricht nicht mehr den zeitgemäßen Ansprüchen. Dies bezieht sich sowohl auf die technische Ausrüstung wie auch die Raumaufteilung und Kapazität der Räumlichkeiten. Zudem ist eine Sanierung im Hinblick auf energetische und klimafreundliche Aspekte erforderlich.

ZIELE DER MASSNAHME

Ziel ist die Herstellung flexibel nutzbarer Räume, explizit für Vereine und kulturelle Veranstaltungen mit einer hohen Zuschauerkapazität. Zudem ist der Einbau von zeitgerechter technischer Infrastruktur für Veranstaltungen (Akustik, Beleuchtung, Multimedia) erforderlich.
Grundsätzlich soll somit der wichtigste Begegnungsraum für das örtliche Kulturleben in Dudenhofen gestärkt werden.

Für die Zielerreichung ist ein Umbau der Immobilie, ggf. durch An- oder Aufbauten am bestehenden Gebäude, erforderlich. Außerdem soll sich das Bürgerhaus auch stärker nach außen, zum aktuell im Umbau befindlichen Bürgerhausvorplatz öffnen. Hierfür soll im Außenbereich ein Platz für eine temporär erreichbare Bühne vorgehalten werden, die auch direkt aus dem Bürgerhaus heraus bespielbar ist. Zur Umsetzung dieser Planung sind ebenfalls Umbauarbeiten am Bürgerhaus erforderlich.

Zudem ist eine energetische Sanierung des Gebäudes geplant.

FOTOS

Quelle: DSK

KOSTEN /FINANZIERUNG

GESCHÄTZE GESAMTAUSGABEN	**4.000.000€**
Im Programm Stadtumbau/WNE förderfähig	4.000.000€
Sonstige Finanzierungsquellen	keine

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Nachnutzungskonzept/ Machbarkeitsstudie Friedberger Straße 37
Einzelmaßnahmennummer	10.2.1
Durchführungszeitraum	2026-2027
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Nutzer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	20.000,- € Nachnutzungskonzept
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	20.000,- € Nachnutzungskonzept
Förderpriorität	3
Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung	X. Modernisierung + Instandsetzung von Gebäuden, 20.000,- €
Sonstige Finanzierungsquellen	Keine

II. Projektbeschreibung

Art der Maßnahme

Investitionen soziale / kulturelle Infrastruktur

Nachnutzungskonzept/ Machbarkeitsstudie Friedberger Straße 37 und Umbau & Modernisierung

Leitbild C

Dudenhofen …

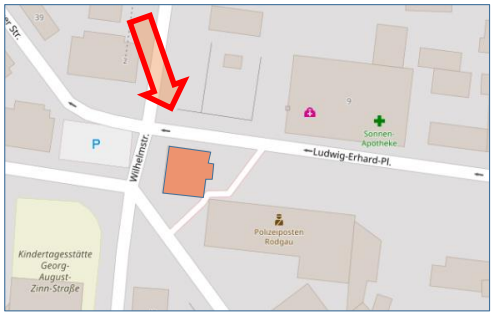
- als „Stadtteil der kurzen Wege“
- Ort für alle Generationen
- bietet soziale Einrichtungen, Begegnungsmöglichkeiten und kulturelle Angebote für die unterschiedlichen Ansprüche verschiedener Generationen

Ziele

- (Denkmalgerechte) energetische Sanierung zur Erreichung der Klimaschutzziele
- Herstellung Barrierefreihet des Gebäudes, generationenübergreifende Nutzung & Inklusion
- Schaffung flexibel nutzbarer Räume
- Stärkung des örtlichen Soziallebens
- Vitalisierung des öffentlichen Lebens
- Förderung digitaler Vernetzung

Maßnahmeninhalte

- Nachnutzungskonzept zur Entwicklung von Nutzungsoptionen
- Beurteilung von Kopplungsmöglichkeiten mit weiteren Nutzungen (Integration)
- Erarbeitung Raumprogramm
- Modernisierung, u.a. eneregtisch



Quelle: OpenStreetMap, eigene Darstellung

Verzahnte Maßnahmen

- Umgestaltung Platzfolge Ludwig-Erhard-Platz & Bürgerhausvorplatz
- Machbarkeitsstudie Bürgerhaus
- Gestaltungs-, Nutzungs- & Beleuchtungskonzept Ortskern
- Klimaschutzkonzept

Foto: NH ProjektStadt

Priorität 1 - 2

31

ECKDATEN

10.2.2	**Friedberger Straße 30, Machbarkeitsstudie/Nachnutzungskonzept**
Ausgabeart:	X. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
Priorität:	3
Durchführungszeitraum:	2027

LAGE/VERORTUNG

PROJEKTBESCHREIBUNG

IST-SITUATION / PROBLEMLAGE

Die Immobilien der Liegenschaft Friedberger Straße 30 sind seit Jahrzenten in städtischem Eigentum. Das Grundstück ist schmal und lang und von zwei Seiten (Friedberger Str. und Goethestraße) erschlossen. Das Hauptgebäude war vor längerer Zeit die ärztliche Notdienstzentrale. Später wurde es zur Flüchtlingsunterkunft umgebaut und genutzt, weshalb es aktuell mit Einzelzimmern, Gemeinschaftsküche und -bad ausgestattet ist. Heute sind dort Obdachlose untergebracht.

Das Seitengebäude wurde einst als Lager für den örtlichen Geschichtsverein genutzt. Inzwischen steht die sich über zwei Geschosse erstreckende Wohnung ebenfalls für Obdachlose zur Verfügung, ist jedoch leerstehend.

Die Scheune (Goethestraße) und das dazwischenliegende Nebengebäude waren für einige Zeit vermietet.

Eine strategische Veräußerung des Gebäudes, um Investitionsmittel für andere zentrenrelevante Projekte zu generieren, wurde in der Vergangenheit bereits versucht. Es hat sich jedoch kein Käufer gefunden, weshalb auch diese Objekte aktuell leer stehen.

ZIELE DER MASSNAHME

In einer Machbarkeitsstudie soll geklärt werden, wie das Objekt zielführend und positiv entwickelt werden kann. Dabei sollen mögliche Nutzungszenarien aufgezeigt werden.

FOTOS

Quelle: Stadt Rodgau

KOSTEN /FINANZIERUNG

GESCHÄTZE GESAMTAUSGABEN	**20.000€**
Im Programm Stadtumbau/WNE förderfähig	20.000€
Sonstige Finanzierungsquellen	keine

ECKDATEN

10.2.3	**Friedberger Straße 30, Umbau und Modernisierung, energetische Sanierung**
Ausgabeart:	X. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
Priorität:	3
Durchführungszeitraum:	2027 - 2028

LAGE/VERORTUNG

PROJEKTBESCHREIBUNG

IST-SITUATION / PROBLEMLAGE

Die Immobilien der Liegenschaft Friedberger Straße 30 sind seit Jahrzenten in städtischem Eigentum. Das Grundstück ist schmal und lang und von zwei Seiten (Friedberger Str. und Goethestraße) erschlossen. Das Hauptgebäude war vor längerer Zeit die ärztliche Notdienstzentrale. Später wurde es zur Flüchtlingsunterkunft umgebaut und genutzt, weshalb es aktuell mit Einzelzimmern, Gemeinschaftsküche und –bad ausgestattet ist. Heute sind dort Obdachlose untergebracht.

Das Seitengebäude wurde einst als Lager für den örtlichen Geschichtsverein genutzt. Inzwischen steht die sich über zwei Geschosse erstreckende Wohnung ebenfalls für Obdachlose zur Verfügung, ist jedoch leerstehend.

Die Scheune (Goethestraße) und das dazwischenliegende Nebengebäude waren für einige Zeit vermietet.

Eine strategische Veräußerung des Gebäudes, um Investitionsmittel für andere zentrenrelevante Projekte zu generieren, wurde in der Vergangenheit bereits versucht. Es hat sich jedoch kein Käufer gefunden, weshalb auch diese Objekte aktuell leer stehen.

ZIELE DER MASSNAHME

Nach Fertigstellung der Machbarkeitsstudie (Maßnahme 10.2.2) soll die konkrete Nutzung der Gebäude bestimmt und konkretisiert werden. Erforderliche Planungen sind zu erstellen.
Überwiegend öffentliche Nutzungen vorausgesetzt, sollen die Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen anschließend umgesetzt werden. Barrierefreiheit und energetische Optimierung sind dabei bedeutende Faktoren.

FOTOS

Quelle: Stadt Rodgau

KOSTEN /FINANZIERUNG

GESCHÄTZE GESAMTAUSGABEN	**500.000€**
Im Programm Stadtumbau/WNE förderfähig	500.000€
Sonstige Finanzierungsquellen	keine

ECKDATEN

10.2.4	**Revitalisierung und Umnutzung einer leerstehenden ehem. Filliale der Frankfurter Volksbank am Ludwig-Erhard-Platz**
Ausgabeart:	X. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
Priorität:	1
Durchführungszeitraum:	2024-2025

LAGE/VERORTUNG

PROJEKTBESCHREIBUNG

IST-SITUATION / PROBLEMLAGE

Der Ludwig-Erhard-Platz hat als Kernbereich des Stadtteils Dudenhofen eine wichtige soziale und ortsbildprägende Bedeutung für die gesamte Stadt Rodgau. Der Strukturwandel im Einzelhandel führte in den vergangenen Jahren jedoch zu einem immer stärkeren Rückgang von Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen rund um den Platz sowie in der angrenzenden Nieuwpoorter Straße.

Mit Schließung der Volksbankfiliale 2021 (ca. 200 m² Nutzfläche) und der anstehenden Schließung eines unmittelbar benachbarten Schreibwarengeschäftes (ca. 150 m²), das auch im Eigentum der Frankfurter Volksbank eG steht, stellt sich die Frage einer strukturstärkenden Nachnutzung mit wirtschaftlicher Perspektive. Diese Aufgabenstellung ist auch im Rahmen des von der CIMA 2021/2022 erarbeiteten Marketingkonzepts für den Standortbereich als „Schlüsselprojekts“ zur Aufwertung des Ludwig-Erhard-Platzes definiert worden.

PROJEKTIDEE

Nachdem erste Versuche eines Umbaus bzw. einer Nachnutzung durch einen örtlichen Gastronomen 2022 im Sande verliefen, trat Anfang 2023 der Verein „Rodgau Erleben e.V.“ an die Stadt Rodgau und an den Eigentümer Frankfurter Volksbank eG heran. Die Idee des Vereins ist die Umnutzung der ehemaligen Filiale in einen multifunktional ausgerichteten „Conceptstore“. Die Idee beinhaltet sowohl dauerhafte als auch periodisch wechselnde Teilnutzungen aus den

Bereichen Veranstaltung, Einzelhandel bzw. Showroom, Dienstleistung, Gastronomie und Kultur, die einen möglichst großen Kreis unterschiedlicher sozialer Gruppen aus der Stadtgesellschaft ansprechen und zusammenbringen soll. Durch die Kombination der verschiedenen Nutzungen sollen Synergien entstehen, welche die Fläche ganzjährig zu einem attraktiven Treffpunkt mitten im Stadtteil werden lassen und somit den gesamten Platz beleben und für eine hohe Aufenthaltsqualität sorgen.
Der Aufbau und der laufende Betrieb des Conceptstores soll über eine gemeinnützige Gesellschaft (bspw. gGmbH) als Mieterin erfolgen, die sich zum größten Teil aus Einnahmen aus dem Vor-Ort-Geschäft (u.a. über Gastronomieangebot, Mieteinnahmen durch ausstellende Händler etc.) tragen soll. Darüber hinaus ist mit der Volksbank vereinbart worden, dass sich der Mietzins zunächst am unteren Ende der marktüblichen Preistabelle bewegen soll, um eine annähernde Wirtschaftlichkeit der Nutzung zu erreichen.

ZIELE DER MASSNAHME

Über das Förderprogramm sollen insbesondere bauliche Maßnahmen und Renovierungsmaßnahmen finanziert werden, die sowohl die Umstrukturierung und Gestaltung der Innenräume als auch die Präsentation des Ladengeschäfts nach außen umfassen. Auch die Beauftragung der Umbauplanung durch ein Architekturbüro soll durch die Förderung ermöglicht werden.
Um die Förderfähigkeit der notwendigen Investitionen zu erreichen, verpflichtet sich die künftige Betreiberin zu einer langfristigen Nutzung der Ladenfläche im angestrebten Sinne.

FOTOS

Quelle: DSK

KOSTEN /FINANZIERUNG

GESCHÄTZE GESAMTAUSGABEN	**180.000€**
Im Programm Stadtumbau/WNE förderfähig	180.000€
Sonstige Finanzierungsquellen	keine

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Betriebsverlagerung Baumschule und Gartengestaltung Haufler, Hegelstr. 2
Einzelmaßnahmennummer	12.1
Durchführungszeitraum	2019 – 2020
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau, Gewerbebetrieb
Nutzer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau, private Eigentümer

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	300.000,- €
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	300.000,- €
Förderpriorität	2
Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung	XII. Verlagerung oder Änderung von Betrieben, 300.000,- €
Sonstige Finanzierungsquellen	Keine

II. Projektbeschreibung

Art der Maßnahme

Entwicklung privater Liegenschaften

Betriebsverlagerung Baumschule Haufler (vorbereitende Maßnahme)

Leitbild A, B, C, D

Dudenhofen …

- verfügt durch Entsiegelungsmaßnahmen über angemessene Frei- und Grünräume
- bietet bezahlbare, barrierefreie Wohnangebote
- ermöglicht die Ausweitung des Flächenangebots für Gewerbe und EH

Maßnahmeninhalte

- Klärung und Aktivierung der Mitwirkungsbereitschaft
  - zum anstehenden Grunderwerb für Grünzug
  - zur Gewerbeflächenaktivierung
- Beendigung des Pachtvertrages
- Betriebsverlagerung
- Gestaltungsvorschläge und Anbindung des Grünzugs

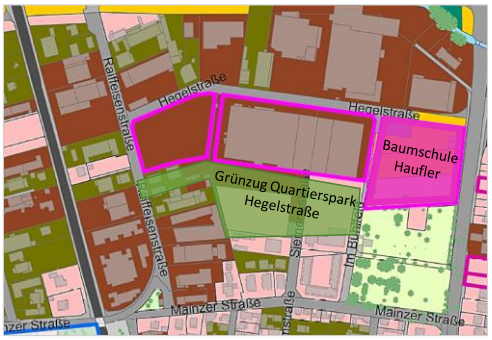
Verzahnte Maßnahmen

- Umgestaltung Quartier Hegelstraße/ Quartierspark, Planung & Ausbau
- Umgestaltung & Weiterführung Siemensstraße + Im Bühlfeld, Planung & Ausbau
- Klimaschutzkonzept
- Regionaler Flächennutzungsplan

Priorität 1

Ziele

- Aktivierung von Brachflächen für Gewerbe und Einzelhandel
- Zuwachsflächen für Wohnen
- Neuordnung und gfls. Ergänzung des vorhandenen Einzelhandels
- Nutzung der ehemaligen Friedhofserweiterungsfläche
- Ausbildung eines Übergangsbereichs zwischen Gewerbe und Wohnen als Grünzug im Sinne eines Quartiersparks mit Spiel-, Bewegungs- und Erholungsflächen für alle Generationen sowie von Einrichtungen für kulturelle Zwecke
- Biodiversität und mikroklimatische Verbesserungen
- Sicherung und Ausbau sozialer Infrastruktur



Potenzialfläche durch Betriebsverlagerung Haufler

Quelle Abb.: Stadt Rodgau, Eigene Darstellung

37

ECKDATEN

12.2	**Verlagerung von Betrieben im Bereich "Gewerbegebiet Hegelstraße"**
Ausgabeart:	XII. Verlagerung oder Änderung von Betrieben
Priorität:	2-3
Durchführungszeitraum:	2025-2027

LAGE/VERORTUNG

PROJEKTBESCHREIBUNG

IST-SITUATION / PROBLEMLAGE

Die Neuordnung und Aufwertung des Gewerbegebietes Hegelstraße ist ein wesentliches Entwicklungsziel für den Stadtumbau in Dudenhofen. Daher wurde gem. ISEK-Maßnahmenkatalog (Pos. 1.9) eine Machbarkeitsstudie mit städtebaulich-funktionalem Entwicklungskonzept erstellt, an dem Handelsexperten und Stadtplaner mitwirkten. Das Stadtparlament hat diese Studie im September 2021 als Grundlage für das weitere Handeln beschlossen. Die nunmehr anstehenden Schritte sehen eine Vertiefung der Akteursbeteiligung vor, um einvernehmliche Entwicklungslösungen im Sinne der Konzeptstudie zu ermöglichen und zu vereinbaren. Darüber hinaus ist in der Folge ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Die Entwicklung des Quartiers Hegelstraße ist nur in Verbindung mit einer umfangreichen Grundstücksneuordnung möglich. Dies erfordert Grundstücksankäufe für später öffentliche Flächen, Zwischenerwerb durch die Stadt Rodgau und Flächentausch zwischen den Eigentümern. In diesem Zuge sollen da, wo dies notwendig ist, erhaltenswerte Betriebe an andere Standorte innerhalb oder außerhalb des Gebietes Hegelstraße, verlagert werden. Um für die Umsetzung des im Konzept vorgesehenen Grünzuges Platz zu schaffen, wurde bereits mit Mitteln des Förderprogramms die Baumschule Haufler verlegt (Maßnahme 12.1).

ZIELE DER MASSNAHME

Im Zusammenhang mit der Neuordnung des Gewerbegebietes Hegelstraße ist es wahrscheinlich, dass weitere Betriebsverlagerungen erforderlich werden. Damit verbunden sind folgende Ziele:

- eine abgestimmte und den Anforderungen entsprechende Neuordnung der Flächen ist möglich und kann ggf. durch Verlagerung von Betrieben optimiert werden
- Die Neuordnung schafft angemessene Flächenpotenziale für die adäquaten Nutzungen und lässt flexible Grundstückszuschnitte zu
- die Verlagerung nicht standortgerechter Betriebe trägt zur städtebaulichen Qualität und zur Attraktivität eines zeitgemäßen Gewerbegebietes bei
- den Betrieben wird gleichwohl eine Zukunftsoption aufgezeigt. Eine geförderte Verlagerung erleichtert diesen Schritt

FOTOS

Gewerbegebiet Hegelstraße
Quelle: DSK

KOSTEN /FINANZIERUNG

GESCHÄTZE GESAMTAUSGABEN	**1.000.000€**
Im Programm Stadtumbau/WNE förderfähig	1.000.000€
Sonstige Finanzierungsquellen	keine

Einzelmaßnahmenbeschreibung

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Anreizprogramm für Gebäudemodernisierung und nachhaltige Freiflächengestaltung
Einzelmaßnahmennummer	19.1
Durchführungszeitraum	2022 – 2031
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau, private Eigentümer
Nutzer der Einzelmaßnahme	Stadt Rodgau, private Eigentümer

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	2.650.000,- €
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	2.650.000,- €
Förderpriorität	1 - 3
Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung	XIX. Anreizförderung für private Eigentümer, 2.650.000,- €
Sonstige Finanzierungsquellen	Keine

II. Projektbeschreibung

Art der Maßnahme

Modernisierung privater Liegenschaften

Anreizprogramm „Maßnahmen zur Begrünung, Klimafolgenanpassung, Regenwassermanagement“

Leitbild A

Dudenhofen …

- bietet modernisierte und energieeffiziente Immobilien unter Einbeziehung des erhaltenswerten stadtbildprägenden Bestandes mit Förderung von Photovoltaik, Dach- und Fassadenbegrünung
- zeichnet sich als klimagerechter & energieeffizienter Stadtteil aus

Maßnahmeninhalte

- Anreizförderung privater Investitionen zur
  - Entsiegelung & Regenwassermanagement
  - Begrünung von Freiflächen
  - Begrünung von Dächern und Fassaden
- Grundlage: zu erstellende Richtlinie
- breite Öffentlichkeitsarbeit
- Beratungsangebote für Eigentümer

Verzahnte Maßnahmen

- Gestaltungs-, Nutzungs- & Beleuchtungskonzept Ortskern
- Klimaschutzkonzept
- Mobilitätszskonzept

Priorität 1 - 3

Ziele

- Verbesserung des Stadtklimas, Verminderung der Aufheizung der Siedlungsflächen
- Aufwertung des direkten Wohnumfeldes
- Stärkung der Biodiversität
- Aufwertung des Stadtbildes
- Biodiversität und mikroklimatische Verbesserungen

Blick in die Karlstraße

Blick in die Rheinstraße

Foto: NH ProjektStadt

II. Projektbeschreibung

Art der Maßnahme

Modernisierung privater Liegenschaften

Anreizprogramm „Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden & Fassadenprogramm“

Leitbild A

Dudenhofen …

- bietet modernisierte und energieeffiziente Immobilien und Einbeziehung des erhaltenswerten stadtbildprägenden Bestandes mit Förderung von Fotovoltaik, Dach- und Fassadenbegrünung
- zeichnet sich als klimagerechter & energieeffizienter Stadtteil aus

Maßnahmeninhalte

- Anreizförderung privater Investitionen zur
  - Modernisierung
  - bedarfsgerechten Modernisierung von Wohngebäuden
  - Aufwertung des Stadtbildes
  - Herstellung der Barrierefreiheit
- Grundlage: zu erstellende Richtlinie
- breite Öffentlichkeitsarbeit
- Beratungsangebote für Eigentümer

Verzahnte Maßnahmen

- Klimaschutzkonzept
- Gestaltungs- & Nutzungs- & Beleuchtungskonzept Ortskern
- Wohnraumentwicklungskonzept

Priorität 1 - 3

Ziele

- bedarfsgerechte Qualifizierung des Wohngebäudebestands (alten- sowie familiengerechtes Wohnen)
- Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion
- Vermeidung von Leerständen
- Priorisierung der Innenentwicklung
- mittelbar: Erhalt / Entwicklung Kundenpotenzial für Einzelhandel etc.
- Aufwertung des Stadtbildes

Quelle: NH ProjektStadt

II. Projektbeschreibung

Art der Maßnahme

Modernisierung privater Liegenschaften

Anreizprogramm Ladenlokale

Leitbild C

Dudenhofen …

- als „Stadtteil der kurzen Wege“
- bietet Vielfalt, Erlebnis und eine bereichernde und verträgliche Nutzungsmischung im Ortskern und steuert damit der Identität als Pendlerstadt entgegen
- bietet in kompakter Lage ein qualitätsvolles Angebot an Handel und Dienstleistungen (Bindung des vorhandenen Kaufkraftpotenzials)

Maßnahmeninhalte

- Anreizförderung privater Investitionen zur bedarfsgerechten Modernisierung von Ladenlokalen
- Grundlage: zu erstellende Richtlinie
- Beratungsangebote für Eigentümer
- Verzahnung Stadtplanung - Wirtschaftsförderung

Verzahnte Maßnahmen

- Anreizprogramm Modernisierung von Gebäuden & Fassaden
- Strategiekonzept zur Stärkung des Einzelhandels
- Gestaltungs- & Nutzungs- & Beleuchtungskonzept Ortskern
- Umgestaltung Platzfolge Ludwig-Erhard-Platz & Bürgerhausvorplatz

Priorität 1 - 3

Ziele

- Stärkung des Handelsstandorts und der Versorgungsfunktion Innenstadt
- Behebung von Leerständen
- regionale Profilstärkung
- Aufwertung des Stadtbildes
- Bindung des Kaufkraftpotenzials

Einzelhandel am Ludwig-Erhard-Platz

Einzelhandel am Ludwig-Erhard-Platz

Quelle: NH ProjektStadt

12 Kosten und Finanzierungsplanung

Kosten und Finanzierungsplanungen über einen mehrjährigen Planungshorizont sind immer Näherungswerte. Änderungen sind u.a. abhängig von den Ergebnissen weiterer anstehender Beteiligungsprozesse, von der sich durchaus veränderbaren Mitwirkungsbereitschaft angesprochener Dritter, von gesetzlichen Rahmenbedingungen und nicht zuletzt von der allgemeinen Preisentwicklung.
Die Förderfähigkeit im Rahmen des Programms Wachstum und nachhaltige Erneuerung Hessen kann nicht abschließend im ISEK bestimmt werden. Die Förderfähigkeit ergibt sich u.a. aus den Regelungen der RiLiSE und den jeweiligen Bedingungen der Förderbescheide.

Folgende Tabelle gibt die im Rahmen der Fortschreibung des ISEK in aktualisierter Form zusammengestellten Maßnahmen sowie die Zeit- und Kostenplanung wieder. Die Maßnahmennummerierung orientiert sich der Systematik der Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE).

Im folgenden Kapitel *Zusammenfassung* ist eine Kartendarstellung enthalten, auf der die Maßnahmen verortet sind.

Stadtumbau: Fortschreibung ISEK

Maßnahmenliste mit aktualisierten Kosten & Umsetzungszeiträumen

STADTUMBAU RODGAU
Stadtteil Dudenhofen

	Maßnahmenbezeichnung	Förder- und Umsetzungszeitraum										Umsetzungs- und Aus-finanzierungszeitraum				Prio-rität	Kosten	Anmerkungen
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031			
I.	**Vorbereitung der Maßnahmen**																	
1.1	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept															1	61.500 €	
1.2	Gestaltungs- & Nutzungs- & Beleuchtungskonzept Ortskern															1	35.000 €	
1.3	Strategiekonzept zur Stärkung des Einzelhandels im Ortskern															1	35.000 €	
1.4	Parkraumbewirtschaftungskonzept															1	40.000 €	
1.5	Realisierungswettbewerb zum Areal rund um die ehem. Minigolfanlage															2	120.000 €	2023 angemeldet
1.6	Gestaltungsleitbild Fassaden, Außen- und Werbeanlagen															1	25.000 €	
1.7	Naherholungskonzept Rodgausee															1	40.000 €	
1.8	Weiterentwicklung/ Konkretisierung Rodauparkkonzept als grün-blaues Band															1	30.000 €	
1.9	Teilräumliches Entwicklungskonzept/ Machbarkeitsstudie Quartier Hegelstraße															1	50.000 €	
1.10	Machbarkeitsstudie zur Renaturierung des Bruchgrabens															1	25.000 €	
1.11	Gemeinbedarfseinrichtung Bürgerhaus, Bedarfsuntersuchung und Machbarkeitsstudie															2	40.000 €	
II.	**Steuerung und Steuerungsstrukturen**																	
2.1	Pflichtbeitrag Kompetenzzentrum HA Hessen Agentur															1	125.000 €	
III.	**Vergütung für Beauftragte**																	
3.1	Stadtumbaumanagement 2018 - 2031															1-3	910.000 €	vorher 500.000 €
3.2	Beratungsleistungen im Zuge des Anreizprogramms															2	50.000 €	2023 angemeldet
3.3	Umsetzung des Strategiekonzeptes zum Einzelhandel															2-3	85.000 €	2023 angemeldet
IV.	**Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit**																	
4.1	Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung im Stadtumbau															1-3	140.000 €	vorher 50.000 €
V.	**Grunderwerb**																	
5.1	Grundstücke westl. Rodauufer (nördl. Kreisquerverbindung)															2	350.000 €	
5.2	Zwischenerwerb Grundstück der Spedition Keller in der Hegelstraße															2	25.000 €	
5.3	Grunderwerb Grünzugbereich Hegelstraße + für soziale Infrastruktur															3	900.000 €	vorher Priorität 1
5.4	Grunderwerb Gelände Rodgausee gem. Naherholungskonzept															2	100.000 €	vorher 1.100.000 €
5.5	Zwischenerwerb einer Hofreite am Ludwig-Erhard-Platz															1-2	20.000 €	
VI.	**Ordnungsmaßnahmen**																	
6.1	Abbruch Fa. Chmelik für Fortführung Siemensstraße (nur für Wegefläche)															2-3	100.000 €	vorher Priorität 1
6.2	5 x Freilegung von Grundstücken/ Abbruchmaßnahmen zur Erreichung Stadtumbauziele															1-3	150.000 €	
VII.	**Verbesserung Verkehrsverhältnisse**																	
7.2	Fuß- & Radweg an der Rodau, Weiterentwicklung Rodauwegkonzept – Planung & Ausbau															2	1.279.000 €	vorher 110.000 €
7.3.1	Machbarkeitsstudie zur Querung Fuß- & Radweg über Kreisquerverbindung															2	20.000 €	
7.3.2	Querung Fuß- & Radweg über Kreisquerverbindung, Planung & Ausbau															2-3	50.000 €	
7.4	Fuß- & Radweg "Dellweg", Planung & Ausbau															2	300.000 €	vorher 75.000 €
7.5	Umgestaltung Nieuwpoorter Straße, Planung & Ausbau															2-3	6.000.000 €	vorher 900.000 €
7.6	Umgestaltung Mainzer Straße, Planung & Ausbau															3	700.000 €	vorher 130.000 €
7.8	Umgestaltung & Weiterführung Straße Im Bühlfeld, Planung & Ausbau															3	105.000 €	
7.9	Umgestaltung Hegelstraße, Planung & Ausbau															3	1.000.000 €	vorher 550.000 €
7.10	Umgestaltung Freiherr-vom-Stein-Straße, Planung & Ausbau															3	500.000 €	vorher 80.000 €
7.11	Quartiersplatz Dudenhofen - Umgestaltung Platzfolge Ludwig-Erhard-Platz, Dalles, Bürgerhausvorplatz, Planung & Ausbau															1-2	3.000.000 €	vorher 880.000 €
7.12	Umgestaltung Dr.-Weinholz-Straße, Planung & Ausbau															2	50.000 €	vorher 1.5 Mio. €
7.13	Umgestaltung Einhardstraße, Planung & Ausbau															2	100.000 €	
7.14	Umgestaltung Bleichstraße, Planung & Ausbau															3	500.000 €	
VIII.	**Gestaltung von Freiflächen/ Wohnumfeldmaßnahmen**																	
8.1	Umsetzung Naherholungskonzept Strandbad Rodgausee															2	1.200.000 €	vorher 400.000 €
8.2	Umsetzung Rodauparkkonzept als grün-blaues Band, Planung & Bauausführung															2	800.000 €	vorher 120.000 €
8.3	Umsetzung Quartierspark aus Quartierskonzept Hegelstraße															3	350.000 €	
8.4	Renaturierung Bruchgraben; Ausführungsplanung und bauliche Umsetzung															2-3	250.000 €	
8.5	Neugestaltung des Areals rund um die Minigolfanlage an der Rodau															2	1.500.000 €	
8.6	Renaturierungsmaßnahmen und Neugestaltung Lutherpark															3	1.360.000 €	
8.7	Neugestaltung Außenanlagen Rektor-Geißler-Haus															2-3	200.000 €	
IX.	**Neubau von Gebäuden**																	
9.1.	Neubau Kita Quartier Hegelstraße, inkl.Planung															3	3.000.000 €	
9.2	Neubau Bürgertreff auf der Fläche der ehemaligen Minigolfanlage an der Rodau															3	500.000 €	
9.3	Neubau eines Funktionsgebäudes als Jugendtreffpunkt am Rodgausee															3	500.000 €	
X.	**Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden**																	
10.1	Gemeinbedarfseinrichtungen																	
10.1.1	Gemeinbedarfseinrichtung - Modernisierung von 3 kommunalen Kitas, inkl. Planung															2-3	1.500.000 €	
10.1.2	Gemeinbedarfseinrichtung Freiherr-vom-Stein-Straße 8, bisheriges "Jugendhaus" - als Treff für alle Generationen, inkl. Planung															2	120.000 €	2023 angemeldet
10.1.3	Modernisierung, Umbau und energetische Sanierung des Bürgerhauses															1	4.000.000 €	
10.2	Wohngebäude/Sonstige																	
10.2.1	Friedberger Straße 37, Machbarkeitsstudie/Nachnutzungskonzept															3	20.000 €	
10.2.2	Friedberger Straße 30, Machbarkeitsstudie/Nachnutzungskonzept															3	20.000 €	
10.2.3	Friedberger Straße 30, Umbau und Modernisierung, energetische Sanierung															3	500.000 €	
10.2.4	Revitalisierung und Umnutzung einer leerstehenden ehem. Filiale der Frankfurter Volksbank am Ludwig-Erhard-Platz															1	180.000 €	
XI.	**Zwischennutzung**																	
11.1	Zwischennutzung Freizeitgelände Rodgausee															2	20.000 €	
XII.	**Verlagerung oder Änderung von Betrieben**																	
12.1	Betriebsverlagerung Baumschule und Gartengestaltung Haufler, Hegelstr. 2															2	300.000 €	
12.2	Verlagerung von Betrieben im Bereich "Gewerbegebiet Hegelstraße"															2-3	1.000.000 €	
XIX.	**Anreizförderung für private Eigentümer**																	
19.1	Anreizprogramm für Gebäudemodernisierung und nachhaltige Freiflächengestaltung															1-3	2.650.000 €	
	Finanzierungsbedarf (brutto)																**37.030.500 €**	

grün — neue Maßnahmen

orange — angepasste Umsetzungszeiträume (grau hinterlegt = ursprüngliche ISEK-Zeiträume)

gelb — ursprüngliche Umsetzungszeiträume (ISEK 2018)

STADTUMBAU RODGAU
Stadtteil Dudenhofen
Charakter wahren. Neues wagen!

NH | ProjektStadt
DSK STADTENTWICKLUNG

Nachrangigkeit von Städtebauförderungsmitteln

Da Städtebauförderungsmittel nachrangig einzusetzen sind, sind die Förderungsvoraussetzungen und der Einsatz von Förderungsmitteln aus weiteren Förderungsprogrammen abzuklären.

EFRE-Mittel

Hessen erhält von der Europäischen Union für die Finanzierung und Umsetzung des „Operationellen Programms für die Förderung von Investitionen in Wachstum und Beschäftigung (IWB-EFRE-Programm)“ Mittel des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) 2014 bis 2020.
Hauptziel des EFRE ist der Ausgleich von Ungleichgewichten zwischen den verschiedenen Regionen sowie die Stabilisierung von vorhandenen Stärken. Für die regionale Strukturpolitik in Hessen hat der EFRE eine hohe Bedeutung, da er u.a. dazu beiträgt, Standortnachteile abzubauen und den wirtschaftlichen Strukturwandel im Sinne einer Kohäsionspolitik zu erleichtern.

EFRE-Förderschwerpunkte sind:

1. Stärkung von Forschung, technischer Entwicklung und Innovation
2. Förderung der Bestrebungen zur Verringerung der CO2-Emissionen in allen Branchen der Wirtschaft
3. Nachhaltige Stadtentwicklung

Energetische Stadtsanierung (KfW 432)

Förderschwerpunkte im Programm energetische Stadtsanierung für Kommunen und kommunale Unternehmen sind energetische Quartiers-Konzepte und das Sanierungsmanagement.
Im Programmgebiet könnten Mittel aus der energetischen Stadtsanierung u.a. eingesetzt werden z.B. für Konzepterstellungen für die energetische Sanierung von gewerblichen und Wohn-Gebäuden.

Energetische Förderung im Rahmen des Hessischen Energiegesetzes (HEG)

- Investive kommunale Maßnahmen (§ 3 HEG)
- Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 5 HEG)
- Innovative Energietechnologien (§ 6 HEG)
- Energieeffizienzpläne und -konzepte zur Erzeugung und Verteilung von erneuerbaren Energien (§ 7 HEG)
- Energieberatung und Akzeptanzmaßnahmen und betriebliche Energieeffizienznetzwerke (§ 8 HEG)

Verkehrsinfrastrukturförderung (VIF) für Straße und Schienen

Die Verkehrsinfrastrukturförderung dient der Sicherstellung und Verbesserung der Mobilität. Ziel ist die Aufwertung und Funktionsverbesserung von Verkehrsanlagen, wie beispielsweise der Bau und Ausbau von Straßen, die Modernisierung von Schienenstrecken und Bahnhöfen, Haltestelleneinrichtungen, Leitsystemen etc.
Grundsätzlich förderfähig sind u.a. verkehrswichtige innerörtliche und zwischenörtliche Straßen, Gehwege, Radverkehrsanlagen, Radwegweisung, Verkehrsleitsysteme und andere Bauvorhabenarten des kommunalen Straßenbaus. Im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) können u.a. zentrale Omnibusbahnhöfe, Haltestellenanlagen und -ausstattung, Beschleunigungsmaßnahmen, Bahnhofsmodernisierungen usw. gefördert werden.
Im Programmgebiet könnten Mittel aus der VIF-Förderung u.a. eingesetzt werden z.B. für (zusätzliche) Stadtbushaltestellen.

Investitionspakt Soziale Integration im Quartier

Fördermittel des Investitionspakts Soziale Integration im Quartier können grundsätzlich für folgende Maßnahmen eingesetzt werden:

- Errichtung, Erhalt, Ausbau und Weiterqualifizierung von Grün- und Freiflächen,
- öffentliche Bildungseinrichtungen (ohne allgemein- und berufsbildende Schulen) einschließlich Produktionsschulen und Jugendwerkstätten, Bibliotheken und Stadtteilbüchereien sowie Einrichtungen des lebenslangen Lernens mit integrierter Ausrichtung

- Kindertagesstätten mit Vorrang auf Sprachkitas
- Bürgerhäuser, Stadtteilzentren einschließlich Jugendzentren und Familienzentren, soziokulturelle Zentren
- Einrichtungen, die mehrere der o.g. Funktionen bündeln.

Kommunales Investitionsprogramm (KIP)

Eine Förderung kommunaler Klimaschutz- und Klimaanpassungsprojekten ist über das Kommunale Investitionsprogramm möglich.

13 Zusammenfassung

Analyse der Gesamtstadt

Rodgau ist ein aufstrebendes Mittelzentrum mit einer weiter stark wachsenden Bevölkerung. Neben dem entsprechenden Bedarf an Wohnraum ist auch die wirtschaftliche Weiterentwicklung, die damit verbundene Flächenvorhaltung für gewerbliche Nutzungen sowie für die zur Gesamtentwicklung erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen und Konsolidierung der Nahräume (für Erholung und Freizeit) zu verfolgen.

Analyse des Fördergebiets und SWOT-Analyse

Aus dieser Ausgangsposition lassen sich für den Programmansatz des Stadtumbaus im Projektgebiet folgende Ansätze entwickeln:

Das Programmgebiet Rodgau-Dudenhofen weist eine Zweiteilung auf. Dabei handelt es sich im Wesentlichen nördlich der Mainzer Straße um ein Gewerbegebiet. Durch eine gute verkehrliche Anbindung des Gebietes an das äußere Straßennetz werden Belastungen durch gewerblichen Schwerverkehr auch außerhalb des Gebietes weitestgehend vermieden. Südlich der Mainzer Straße ist das Projektgebiet hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägt. Dieser Bereich schließt den historischen Stadtkern ein. Die aufgrund der Zweiteilung gegebenen Nutzungskonflikte sind vorhanden und treten in der allgemeinen Wahrnehmung der Bürgerinnen und Bürger auch in den Fokus.

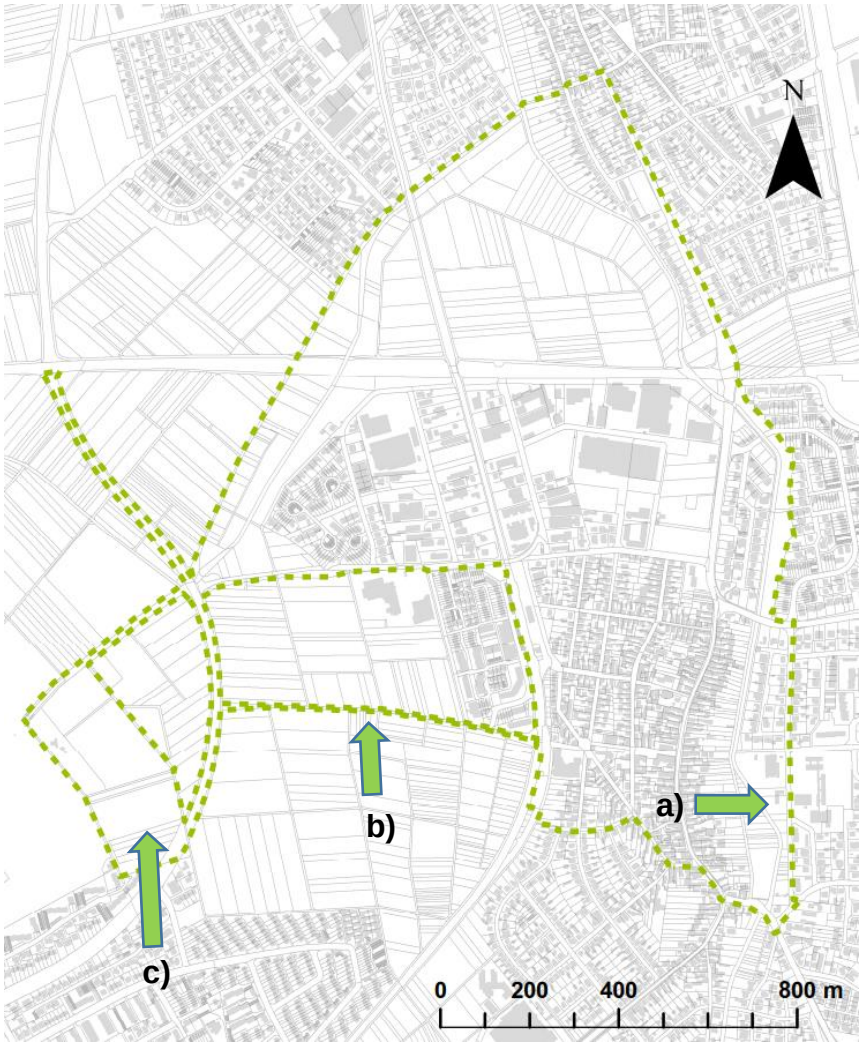
Landschaftlich wird das Programmgebiet durch eine große landwirtschaftlich genutzte Freifläche nördlich der Kreisquerverbindung geprägt. Die Rodau selbst bildet als in Teilbereichen kanalartiger Bachlauf den östlichen Grenzbereich des Programmgebietes.

Durch eine neue funktionale und bauliche Entwicklung im unmittelbaren Anschluss an das Programmgebiet im Westen durch die Ausweisung eines neuen Baugebiets, ist die Sicherung und geordnete Fortentwicklung der Nutzungen im Programmgebiet tangiert.

Darstellung des Fördergebiets und Begründung des Gebietszuschnitts

Das Programmgebiet „Zwischen Rodau und Rodgausee“ im Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung ist durch die beiden blauen Strukturen Rodau und Rodgausee im Osten und Westen eingerahmt. Geringfügige Erweiterungen des ursprünglichen Untersuchungsraumes – etwa die Einbeziehung der Freiherr-vom-Stein-Straße (a), der Verlängerung des Dellwegs Richtung Rodgau-Ring-Straße (b) und des Bereichs des Strandbads am Rodgausee (c) – erfolgten aus städtebaulichen und funktionalen Gründen. Eine weitere Anpassung in Form einer Arrondierung am südlichen Ende des Fördergebietes erfolgte 2022 (vgl. S. 67 ff.).

Parzellengenauer Plan des Programmgebiets (2018)



Parzellengenauer Plan des Programmgebiets (ISEK 2018)

Ziele

- Stärkung der vorhandenen Potenziale
- Stärkung der Wohnfunktion durch Wohnumfeldmaßnahmen
- Stärkung der ökologischen Funktionen
- Verminderung von Verkehrskonflikten
- partielle Aufwertung und Neugestaltung des Straßennetzes mit Verbesserung und Vernetzung der Grünstrukturen
- Anreizprogramme für bauliche Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung auf privaten und gewerblichen Grundstücken
- Entwicklung der Hegelstraße

Organisations- und Beteiligungsstruktur

Während der Erstellung des Stadtentwicklungskonzeptes wurde ein umfangreiches Beteiligungsverfahren im Zusammenwirken mit der Stadtverwaltung durchgeführt. So wurden die Bürgerinnen und Bürger einschließlich der Gewerbetreibenden in öffentlichen Veranstaltungen bei der Zielsetzung und Maßnahmenentwicklung des Stadtumbaus in Rodgau-Dudenhofen eingebunden.

Dieser vielfältige Beteiligungsprozess lässt sich für die Umsetzungsphase weiter aktivieren und ausbauen.

Einzelmaßnahmen

Als wesentliche Ergebnisse des ISEK lassen sich herausstellen:

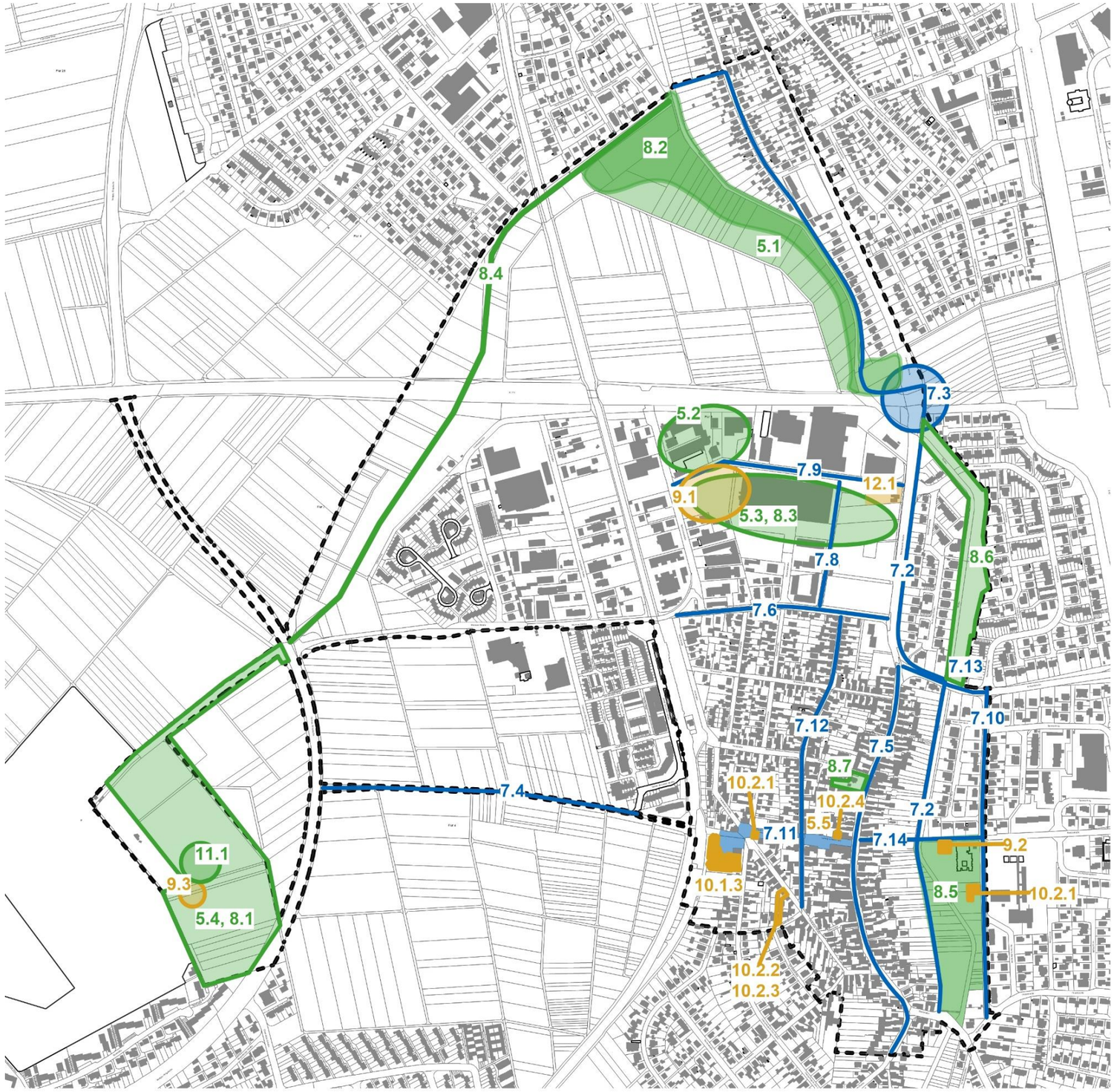
Für substanzielle Aufwertungen wurde ein möglichst breit angelegtes und diskutiertes Maßnahmenbündel entwickelt. Neben erheblichen Verbesserungen der Verkehrsinfrastruktur sollen weitere Einzelmaßnahmen im Zuge der geordneten nachhaltigen Fortentwicklung das Programmgebiet zukunftsfähig machen.

Wesentliche Teile des zur Verfügung stehenden Instrumentariums im Rahmen der Implementierung und Durchführung des Stadtumbauprozesses der Städtebauförderung sollen genutzt werden.

Die Übersicht der abgestimmten räumlich verortbaren Einzelmaßnahmen sowie die endgültige Gebietsabgrenzung als Empfehlung zur Beschlussfassung des Programmgebietes sind in folgender Karte zusammengefasst.

STADTUMBAU RODGAU
Stadtteil Dudenhofen
Charakter wahren. Neues wagen!

NH | ProjektStadt
DSK STADT ENTWICKLUNG



DSK STADT ENTWICKLUNG

Maßnahmenübersicht mit Verortung
ISEK Fortschreibung 2023

Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse:

- **7.2** Fuß- und Radweg an der Rodau
- **7.3** Querung Fuß- & Radweg üb. Kreisquerverbindung
- **7.4** Fuß- & Radweg "Dellweg"
- **7.5** Umgestaltung Nieuwpoorter Str.
- **7.6** Umgestaltung Mainzer Straße
- **7.8** Umgestaltung & Weiterführung Straße Im Bühlfeld
- **7.9** Umgestaltung Hegelstraße
- **7.10** Umgestaltung Freiherr-vom-Stein-Straße
- **7.11** Bauliche Umgestaltung Platzfolge Ludwig-Erhard-Platz
- **7.12** Umgestaltung Dr.-Weinholz-Straße
- **7.13** Umgestaltung Einhardstraße
- **7.14** Umgestaltung Bleichstraße

Maßnahmen zur Gestaltung von Freiflächen:

- **5.1** Grunderwerb westlich Rodauufer
- **5.2** Zwischenerwerb Grundstück der Spedition Keller in der Hegelstraße
- **5.3** Grunderwerb Grünzugbereich + soziale Infrastruktur Hegelstraße
- **5.4** Grunderwerb Gelände Rodgausee gem. Naherholungskonzept
- **8.1** Umsetzung Naherholungskonzept Rodgausee
- **8.2** Umsetzung Rodauparkkonzept als grün-/blaues Band
- **8.3** Umsetzung Quartierspark aus Quartierskonzept Hegelstraße
- **8.4** Renaturierung Bruchgraben
- **8.5** Neugestaltung des Areals rund um die Minigolfanlage an der Rodau
- **8.6** Renaturierungsmaßnahmen und Neugestaltung Lutherpark
- **8.7** Neugestaltung Außenanlagen Rektor-Geißler-Haus
- **11.1** Zwischennutzung Freizeitgelände Rodgausee

Maßnahmen an Gebäuden:

- **5.5** Zwischenerwerb einer Hofreite am Ludwig-Erhard-Platz
- **9.1** Gemeinbedarfseinrichtung Kita Quartier Hegelstraße
- **9.2** Neubau Bürgertreff bei ehem. Minigolfanlage
- **9.3** Neubau Funktionsgebäude /Jugendtreff am Rodgausee
- **10.1.2** Gemeinbedarfseinrichtung Freiherr-vom-Stein-Straße
- **10.1.3** Modernisierung, Umbau und energetische Sanierung Bürgerhaus
- **10.2.1** Machbarkeitsstudie Friedberger Straße 37
- **10.2.2/3** Machbarkeitsstudie / Umbau & Modernisierung Friedberger Straße 30
- **10.2.4** Revitalisierung und Umnutzung eines Leerstandes am LEP
- **12.1** Verlagerung Baumschule und Gartengestaltung Haufler, Hegelstr. 22
- **19.1** Anreizprogramme (Gesamter Ortskern)

14 Quellenverzeichnis

Habermehl+Follmann Ingenieurgesellschaft mbH (2003): Schlussbericht Radverkehrskonzept für die Stadt Rodgau

HA Hessen Agentur (2015): Gemeindedatenblatt Rodgau

Hessisches Statistisches Landesamt (2016): Gemeindestatistik Stadt Rodgau

Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (2016): Bodenrichtwert-kar-te Dudenhofen Stichtag 01.01.2016

IHK Offenbach am Main (2018): Gemeindesteckbrief Rodgau

Krebs+Kiefer Fritz AG (2018): Schalltechnische Stellungnahme: Lärmaktionsplan Schiene der Stadt Rodgau

Kreis Offenbach (2018) Schulentwicklungsplan 2018: Beratungsexemplar Allgemeinbildende Schulen

kvgOF Kreisverkehrsgesellschaft Offenbach (2016): Nahverkehrsplan 2016

Norbert Post Hartmut Welters Architekten & Stadtplaner GmbH (2017): Gebietsentwicklung Rodgau-West: Protokoll der Preisgerichtssitzung am 07. Juni 2017

Planungsbüro Dr. Huck (2015): Ausgleichspotenzialanalyse Stadt Rodgau – Flächenkataster für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßanahmen

Regierungspräsidium Darmstdt (2015): Lärmaktionsplan Hessen: Teilplan Straßenverkehr (2. Stufe) Regierungsbezirk Darmstadt

Regionalverband FrankfurtRheinMain (2010): Regionaler Flächennutzungsplan 2010 – Gemeindeteil

Stadt+Handel Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR (2013): Einzelhandelskonzept für die Stadt Rodgau

Stadt+Handel Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR (2013): Potenzialanalyse zur städtebaulich-funktionalen Weiterentwicklung des Zentrums Jügesheim hin zum Stadtzentrum Rodgau

Stadt Rodgau (2017): Antragsformular Neuaufnahme einer Gesamtmaßnahme: Städtbauförderungsprogramm Stadtumbau in Hessen

Stadt Rodgau (2017): Bebauungspläne der Stadt Rodgau

Stadt Rodgau (2018): B-Plankataster Auszug Stadtumbau

Stadt Rodgau (2011): Der Rodaupark: Grünes Band für Rodgau

Stadt Rodgau (2016): Fünf gute Gründe für Ihre Investition in Rodgau

Stadt Rodgau (2009): Friedhöfe der Stadt Rodgau – Gesamtkonzeption

Stadt Rodgau (2017): Grundlagen des Rodgauer Wegs der Stadtentwicklung seit 2010
Regionalverband FrankfurtRheinMain (2016): Regionales Monitoring: Daten und Fakten – Regionalverband FrankfurtRheinMain

Stadt Rodgau (2012): Rodauweg-Konzept

Stadt Rodgau (2011): Rodgauer Spielplatzentwicklungskonzept

Stadt Rodgau (2016): Umweltbericht

Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (2017 bis 2022): Zuwendungsbescheide Förderung Stadtumbau in Hessen